

Université Mohamed Khider – Biskra  
Faculté des Sciences et de la technologie  
Département :.....  
Ref :.....



جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية العلوم و التكنولوجيا  
قسم:.....  
المرجع:.....

Thèse présentée en vue de l'obtention  
Du diplôme de  
**Doctorat en sciences**

**Spécialité: Architecture**

## **La logique d'implantation des quartiers d'habitat collectif dans le cadre du projet urbain durable**

**Le cas des collectivités de la région de Médéa et Ksar el Boukhari.**

Présentée par :  
**DAHMANI Krimo**

**Devant le jury composé de :**

<b>Pr. Zemmouri Nourdine</b>	<b>Professeur</b>	<b>Président</b>	<b>Université de Med Khider Biskra</b>
<b>Pr. Adad Mohamed Chérif</b>	<b>Professeur</b>	<b>Rapporteur</b>	<b>Université de Larbi Ben M'hidi, OEB</b>
<b>Pr. Alkama Djamel</b>	<b>Professeur</b>	<b>Co- Rapporteur</b>	<b>Université de Guelma</b>
<b>Pr. Aiche Messaoud</b>	<b>Professeur</b>	<b>Examineur</b>	<b>Université de Constantine 3</b>
<b>Dr. Benabbes Moussadek</b>	<b>Maitre de Conférences 'A'</b>	<b>Examineur</b>	<b>Université de Med Khider Biskra</b>

**Soutenue le 14 avril 2016**

Au nom de Dieu le Clément, le Miséricordieux

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# Table des matières

## Table des matières

### Dédicaces

### Remerciements

### Résumé

### Glossaire

### Liste des figures

### Liste des tableaux

## Chapitre introductif

I.- Introduction générale.....	02
II.- Constat et actualité de thème.....	06
III.- Problématique générale.....	09
IV.- Problématique spécifique.....	13
V.- Hypothèses .....	15
VI.- Objectifs à atteindre.....	15
VII.- Intérêt de la recherche.....	15
VIII.- Méthodologie de la recherche. ....	16
IV.- Structure de la thèse.....	17

## Chapitre 1 : la conception d'habitat pour tous sa conception et ses enracinements

Introduction : état des savoirs .....	22
I.- Habitat social en tant que sujet d'une pensée logique.....	24
II.-Discipline de planification urbaine comme formation d'une pensée logique.....	25
III.- Quartier d'habitation dans son aspect et logique sociaux.....	27
III.1.- Chronologie historique comme révélateur des composantes de système urbain.....	28
III.2.- Spécificités et pensées logiques imposées par détournement socialiste de l'habitat.....	29
III.2.1.- Emergence du logement social pour tous comme préoccupation étatique.....	30
III.2.2.- Logement pour tous comme spécificité et logique économique.....	38
III.2.3.- Logement social et le changement de son statut.....	34
III.2.4.- Politique économique de l'après guerre.....	35
III.2.5.- Logement pour tous vu en tant que bien social.....	36
IV.- Planification urbaine et la formation d'un système d'Habitat Social.....	39
IV.1.- Planification locale et urbaine.....	39
IV.2.- Nécessité de codification urbaine pour un langage commun à cette problématique planétaire.....	41
IV.3.- Objet de la planification locale et sa pertinence.....	43
IV.4.- Agglomérations urbaines en tant que système et le logement pour tous.....	47
V.- Enracinement et logique de la planification de l'habitat social collectif.....	48
VI.-Pourquoi l'étude de l'habitabilité dans ces agglomérations humaines?.....	53
VI.1.- Concrétisation de l'idée de garantir un logis pour tous.....	53
VI.2.- Développement de l'influence de l'habitat pour tous sur le système urbain.....	55
VII.- Habitat social dans l'ère moderne: la recherche d'un système d'habitat.....	60
VII.1.- Quartiers d'habitat social collectif sous la vision de théorisation en XX e siècle.....	60
VII.2.- Conséquences de cette période après l'industrialisation.....	62
VIII.- Habitat social comme un système d'habitat.....	62

VIII.1.- Définition et conception.....	62
VIII.2.- Classement d'un système d'habitation.....	63
Conclusion.....	66
<b>Chapitre II : Le projet urbain comme système urbain au profit d'habitabilité de l'espace</b>	
Introduction.....	70
I.- Vers la recherche de la notion Projet Urbain.....	70
I.1.- Vers une autre notion du concepteur autrement dit, le génie créateur.....	72
I.2.- Vers une autre notion de gouvernance urbaine.....	73
I.3.- Vers une autre notion de projection urbaine (substitution de modernisme).....	73
II.- Vers une pensée spécifique et logique de la compréhension de projet urbain.....	74
II.1.- Logique d'aménagement.....	75
II.1.1.- Valeur des conditions d'exploitation des données de terrain .....	76
II.1.2.- Valeur d'usage et de dynamique.....	77
II.1.3.- Finalité de valeurs et logique d'agents.....	78
II.2.- Logique économique liée au projet urbain.....	79
II.3.- Logique socioculturelle liée au projet urbain.....	81
II.4.- Logique culturelle et ancrage liés au projet urbain.....	83
III.- Echelle de quartier et son pertinence.....	84
IV.- Origine de la démarche projet urbain : le développement durable en tant qu'alternative .....	87
IV.1.- La démarche de développement durable comme conduite des nouveaux projets d'habitat et de ville durable des années 90.....	87
IV.2.- Objectifs de la démarche de développement durable.....	90
V.- Critères de durabilité des éco- quartiers et grilles d'évaluation.....	91
V.1.- Indicateurs de développement durable urbain comme composante élémentaire des systèmes urbains.....	92
V.2.- Structuration des indicateurs pour développement durable urbain.....	92
V.3.- Différents modèles d'indicateurs.....	93
V.4.- Critères de choix des indicateurs.....	95
V.5.- Fonctionnalités techniques des indicateurs .....	96
VI.- Les méthodes d'évaluation des nouveaux systèmes urbains sous la notion la durabilité.....	
VI.1.- Des méthodes d'évaluation.....	97
VI.1.1.- Approche Environnementale sur l'Urbanisme (AEU).....	97
VI.1.2.- Evaluation des impacts sur l'environnement (EIE).....	98
VI.1.3.- Démarche HQE2R.....	99
VI.1.4.- Méthode CSTB.....	100
VI.2.- Outils et logiciels.....	
VI.2.1.- PLACE3S.....	101
VI.2.2.- Sustainability check-lists for Developments (liste de contrôle de développement de durabilité).....	101
VI.3.- Programme.....	
VI.3.1.- Eco_housing.....	103
VI.4.- Grilles d'évaluation.....	104
VI.4.1.- Pimwag : Pays-Bas (quartier résidentiel Viikki).....	104
VI.4.2.- HQE.....	104
VI.4.3.- Méthode Breeam : Royaume Uni.....	105
VII.- Mise en scène d'un quartier d'habitat social durable.....	108

VII.1.- Intégration du quartier dans la ville durable.....	108
VII.2.- Cahier de charge des objectifs, clé de la qualité du projet.....	109
VII.3.- Intérêt d'un cahier des charges.....	110
Conclusion.....	111
<b>Chapitre III : Tentatives de formation logique des systèmes d'habitat social et leur classement</b>	
Introduction.....	115
I. Une lecture autour de la question de la production des systèmes d'habitat, ses critères et ses registres logiques.....	116
I.1.- Cité idéale de Platon (428-348).....	118
I.2.- Ile d'utopie de Thomas More (1478-1535).....	120
I.3.- Société idéale de Francis Bacon (1561-1626).....	122
I.4.- Cit du soliel de Giandomenico Campanella dit Tommaso (1568-1639).....	123
I.5.- Reduccion d'Antonio Ruis de Montaya (1582-1652).....	123
II.- Habitat social collectif sous la vision de l'époque de la révolution industrielle.....	126
II.1.- Industrialisation et perte de sens du système d'habitat.....	127
II.2.- Système d'habitat social comme équilibrant de la vie sociale.....	128
II.2.1.- Egalité parfaite selon Robert Owen (1771-1858).....	129
II.2.2.- « Icara », la ville imaginaire d'Etienne Cabet.....	132
II.2.3.- « Phalanstère » de Charles Fourier (1772-1837).....	133
II.2.4.- Cité Napoléon 1851.....	136
II.2.5.- Familistère de Godin (1817-1888).....	136
II.2.6.- Cité Noisiel (Menier) 1874.....	139
II.2.7.- Palais familial de Victor Calland (1855).....	140
III. Tentatives pour un système d'habitat standardisé et universel au XX <sup>ème</sup> siècle : causes et conséquences.....	140
III.1.- Point de départ de la renaissance de la notion systémique.....	140
III.2.- Howard et début de la concrétisation optimale du système d'habitat.....	142
III.3.- Le Corbusier et la ville contemporaine.....	143
III.4.- Le Corbusier et son école moderne d'architecture.....	144
III.5.- Utopisme et systèmes d'habitat en tant qu'œuvres individuelles.....	146
III.6.- Géométrie du système d'habitat.....	147
V.- Planification urbaine et habitat social collectif sous la vision de l'architecture moderne de XXe siècle	151
V.1.- Les exemples de systèmes d'habitat social modernes.....	152
V.1.1.- Maison commun à Moscou (1928).....	152
V.1.2.- Bauhaus : la standardisation de l'habitat social.....	154
VI. Expériences des systèmes d'habitat récentes : les éco-quartiers contemporains.....	
VI.1.- Les Pays Bas : quartier de Viikki.....	156
VI.1.1.- Quartier résidentiel expérimental à vocation écologique.....	156
VI.1.2.- Objectifs et caractéristiques.....	158
VI.1.3.- Mise en application de la notion projet urbain.....	159
VI.2.- L'Angleterre : Expériences BedZed.....	159
VI.2.1.- Caractéristiques et objectifs.....	160
VI.2.2.- Difficultés rencontrées pour la mise en scène de projet urbain.....	161
VI.3.- L'Allemagne : quartiers de Rieselfeld et Vauban.....	161
VI.3.1.- Le quartier Vauban : reconversion écologique et sociale d'une friche militaire.....	162
VI.3.1.1.- Eco-village et le développement durable.....	162

VI.3.1.2.- Mise en application de la notion projet urbain .....	164
VI.3.1.3.- Impact écologique de ce projet urbain .....	168
VI.3.2.- Quartier Rieselfeld.....	168
VI.3.2.1.- Mesures antipollution.....	168
VI.3.2.2.- Eco-village et le développement durable .....	169
VI.4.- La France : la résidence Salvatierra.....	171
VI.4.1.- Résidence Salvatierra : Contexte et site .....	171
VI.4.2.- Caractéristiques et développement durable .....	171
VII Vers un choix optimal de l'aménagement urbain .....	172
Conclusion.....	173
<b>Chapitre IV : Projet Urbain implicite et l'Habitat collectif sous la vision du Développement Durable en Algérie</b>	
Introduction.....	178
I.- Evolution du contexte de l'habitat social collectif en Algérie après 1962.....	179
I.1.- Recherche d'une mise en scène d'une approche systémique.....	179
I.2.- Logique de mise en oeuvre d'une politique de logement efficiente.....	180
I.3.- Registre économique en premier plan ; une obligation ou un choix.....	182
II.- Paramètres de mise en scène des quartiers d'habitat social collectif en Algérie.....	183
II.1.- Poussée démographique comme paramètre social.....	183
II.2.- Taille des ménages.....	184
II.3.- Habitat collectif social : un projet urbain avorté.....	184
II.4.- Financement de l'habitat .....	185
III.- Confrontation entre deux aspirations et la perte de la notion systémique.....	185
V.- Des ZHUN vers les cités résidentielles, interrogation sur l'existence de la notion d'un projet urbain....	186
V.1.- Constat sur les ZHUNs en Algérie .....	186
V.2.- Vers l'instauration de la participation des habitants dans la création de leurs quartiers d'habitat collectif cas des formules LAAP, AADL, LSP. ....	189
V.2.1.- Formule LAAP.....	190
V.2.2.- Formule de l'habitat participatif .....	191
VI.- Démarche Projet Urbain de l'institutionnalisation à l'application : Les textes juridiques comme garant d'application des principes de la démarche projet urbain. ....	193
VI.1.- l'origine des textes algériens en matière d'habitat social collectif.....	193
VI.1.1.- Politique de la gestion du parc immobilier dans la période postindépendance.....	194
VI.1.2.- Quel devenir pour le parc immobilier après la réforme .....	198
VI.1.3.- Remise en cause des instruments d'urbanisme après la réforme.....	199
VI.1.4.- Clé d'application de la démarche développement durable : l'importance de l'environnement	200
VI.1.5.- Volonté de l'Etat Algérien envers les plans d'actions durables .....	201
VII.- Préparation du terrain pour une possible d'appliquer des démarches de durabilité.....	201
VII.1.- Prémisses d'une conception d'un projet urbain à l'échelle territoriale.....	201
VII.2.- Importance de la zone des hauts plateaux dans l'adoption d'une politique durable.....	203
VII.3.- Prémisses d'un système d'habitat : Cibles de développement durable en Algérie à l'échelle territoriale après l'an 2000.....	205
VII.3.1.- Les Programmes d'Action Territorial selon les quatre lignes directrices de l'aménagement de territoire.....	207
VII.4.- Cibles de développement urbain durable de registres économique et social : évaluation à l'échelle régionale.....	209

VII.4.1.- Equité régionale : un enjeu national pour les hauts plateaux centre.....	209
VII.4.2.- Orientations de l'Espace de Programmation Territoriale HP Centre.....	210
VII.4.3.- Enjeux Spécifiques aux Espaces Hauts Plateaux.....	210
VII.4.4.- Dotation des territoires des services supérieurs devant améliorer leur attractivité selon le rapport HPC 2013.....	212
VII.4.5.- Registre des Actions environnemental pour un développement durable .....	212
VIII.- De l'échelle de territoire à l'échelle d'action : Prémices et emboîtement des échelles de développement durable à l'échelle d'action..	216
VIII.1.- Prémices de la volonté de l'état envers les plans d'actions durables .....	218
VIII.1.1- Principes généraux sur le registre de gouvernance.....	218
VIII.1.2- Objectifs et instruments à cette échelle d'action.....	219
Conclusion.....	222
<b>Chapitre V : L'évaluation de durabilité dans les projets d'habitat social collectif en Algérie</b>	
Introduction : La nécessité des méthodes d'évaluation pour un projet durable.....	226
I. Choix de méthode d'évaluation.....	226
II. Diagnostique partagé de développement durable.....	228
II.1.- Présentation du cas d'étude Choix et représentativité.....	228
II.2.- Définition de la procédure ZHUN.....	234
II.3.- Identification des problèmes, paramètres et Etats des lieux.....	
II.3.1.- Historique et développement du tissu urbain de la ville de KSAR EL BOUKHARI.....	235
II.3.2.- Période d'ouverture vers un autre rang du système d'habitat.....	237
II.4.- Procédure ZHUN en tant qu'outil d'extension urbaine.....	238
II.5.- Systémisme pour une recherche d'une solution optimale à notre ville.....	239
II.6.- Evaluation d'un projet urbain et de la durabilité d'un quartier de cette ville .....	243
II.6.1.- Nouveau quartier d'habitat social dans le pole urbain en tant qu'image de la nouvelle politique urbanistique.....	243
II.6.2.- Programme de logements projeté dans le nouveau quartier d'habitat social.....	245
II.6.3.- Processus et lignes de planification de ce projet.....	245
II.7.- Diagnostic partagé de développement durable du quartier.....	246
II.7.1.- Caractéristiques du pole urbain.....	247
II.7.1.1.- Situation périphérique mais bénéfique.....	247
II.7.1.2.- Données sur la population .....	247
II.7.1.3.- Données sur le parc de logements .....	248
II.7.1.4.- Typologies de logements .....	248
II.7.1.5.- Données sur les Equipements et services .....	249
II.7.1.6.- Espaces vers.....	249
II.7.1.7.- Système viaire .....	250
II.7.1.8.- Vie sociale.....	250
II.7.1.9.- Logique foncier et occupation du sol .....	251
II.7.1-10- Statut de L'espace entre privé et public .....	251
II.7.2.- Diagnostic partagé de développement durable selon la démarche HQE2R comme étape préliminaire .....	252
II.7.2.1.- Grille d'analyse HQE2R des quartiers .....	252
II.7.2.1.1.- Potentialités (points forts) du quartier.....	252
1.1.- Espaces bâtis résidentiels .....	252
1.2.- Espaces bâtis non-résidentiel .....	253

1.3.- Espace non-bâti.....	253
1.4.- Infrastructures (Réseaux et Mobilité) et usagers .....	253
II.7.2.1.2.- Dysfonctionnements (Points faibles) du quartier.....	254
2.1.- Espaces bâtis résidentiels (Habitat) et habitants.....	254
2.2.- Espaces bâtis non-résidentiels .....	255
2.3.- Espaces non bâtis et usagers .....	255
2.4.- Infrastructures (Réseaux et Mobilité) et usagers.....	256
II.7.2.2.- Remise en cause de la conception urbaine par le conseil de la wilaya.....	256
III. Structuration du diagnostic selon les 5 objectifs de DD .....	257
IV. Synthèse critique : entre textes et constat .....	258
IV.1.- Gestion des liaisons entre espace public/espace privé.....	258
IV.2.- Paupérisation du quartier .....	259
IV.3.- Favori d'un développement économique efficace.....	259
IV.4.- Amélioration de la qualité des espaces publics.....	259
IV.5.- Intégration du quartier dans l'ensemble de la ville.....	260
IV.6.- L'efficacité environnementale.....	260
IV.7.- Favori de la mobilité et accessibilité aux équipements du quartier.....	260
V.- Processus d'évaluation selon la démarche HQE2R.....	261
V.1.- Structure des indicateurs.....	262
V.2.- Evaluation de notre quartier par le modèle INDI ( <i>Indicators Impact</i> ).....	262
V.3.- Résultats obtenus et son interprétation.....	265
V.3.1.- Un modèle INDI comparatif et souhaité.....	267
VI.- Quartier d'habitat collectif en tant projet urbain durable.....	269
VII.- Le Projet Urbain en tant que démarche adéquate pour un urbanisme alternatif.....	272
Conclusion.....	273
<b>Chapitre VI : Validité des Outils d'évaluation de durabilité et indicateurs de développement durable</b>	
Introduction.....	277
I.-Comment assurer la mise en œuvre ces objectifs d'une démarche de labellisation.....	278
II.- Essai de la mise en pratique de la démarche HQE2R adaptée.....	278
III.- Aspects conceptuels : l'applicabilité de cette méthode et ces indicateurs de durabilité.....	279
III.1.- Insertion d'une boîte à outils pour une planification durable.....	280
III.2.- Mise en scène d'une boîte à outil pour les pôles urbains de la wilaya de Médéa.....	287
IV.- Quartier d'habitat entre l'habitabilité de l'espace intérieur « Habiter » et extérieur « Approprier »....	287
IV.1.- Critères d'habitabilité des espaces intérieurs « Habiter».....	288
IV.1.1.- La vie quotidienne imposée par l'architecture intérieure.....	288
IV. 1.1.1.- Mutations de mode de vie.....	288
IV.1.1.2.- Relation parents/ enfants.....	289
IV. 1.1.3.- Répartition jour/ nuit.....	289
IV.1.1.4.- Ameublement.....	290
IV.1.1.5.- Caractère vivant de l'organisation de l'espace.....	291
IV.1.1.6.- Intimité des chambres et la capacité à épouser les évolutions de la société.....	291
IV.1.1.7.- Typologie de logements.....	292
IV.1.1.8.- Porte principale.....	293
IV.1.1.9.- Logement et travail domicile.....	294
IV.1.1.10.- Espace d'arrangement et de stockage.....	294
IV.1.1.11.- La chambre non-affectée.....	294



IV.1.2.- Coût de logement.....	295
IV.1.2.1.- Architecture et le coût global.....	296
IV.1.2.2.- Effets positifs de coût global.....	296
IV.1.2.3.- Eléments pesant lourdement le coût global du projet.....	296
IV.1.3.- l'assemblage de logements dans le site .....	298
IV.1.3.1.- Géographie de site .....	298
IV.1.3.2.- Implantations de l'ensemble des blocs .....	299
IV.1.3.3.- Espace habitable et son insertion.....	299
IV.1.3.4.- Une vie sociale commune et un plan différents.....	300
IV.1.3.5.- Habitabilité de la partie basse de la cité.....	300
IV.1.3.6.- Parties communes.....	300
IV.1.3.7.- Limitation de nombre de logements par étage.....	301
IV.1.3.8.- Aspirations des habitants et le sentiment de chez-soi.....	302
IV.1.3.9.- Les espaces hors murs privés.....	302
IV.2.- Critères d'habitabilité des espaces extérieurs « Approprier » .....	303
IV.2.1.- Aspirations et les critères sensoriels et psychologiques.....	305
IV.2.2.- Aspirations psychologique.....	306
IV.2.3.- Critères sociologiques .....	307
IV.2.4.- Aspirations et critères économiques .....	308
IV.2.5.- Aspirations et les critères de déplacement.....	309
IV.2.6.- Critères d'enracinement.....	309
V.- Vers une habitabilité des espaces extérieurs: la spatialisation et la prise en charge.....	310
V.1.- Spatialisation réfugiée.....	310
V.2.- Expérience échouée.....	311
V.3.- Spatialité et le zoning.....	311
VI.- Le cahier de charges d'objectifs comme aboutissement de la recherche de durabilité.....	312
VI.1.- Financement dans le cadre de projet urbain.....	314
VI.2.- Cahier des charges d'objectifs dans le cadre de la démarche HQE2R.....	317
VI.3.- Recommandations pour intégrer des aspects de DD dans les Cahiers des Charges.....	318
VI.4. - Vers une conception d'un projet d'habitat social durable.....	318
Conclusion .....	321
<b>Conclusion générale et perspectives</b>	
Conclusion générale.....	326
Conseils pour un quartier d'habitat social durable selon la validité de la démarche HQE2R.....	335
Perspectives et horizons de la thèse.....	348
Limites de la recherche.....	351
<b>Références bibliographiques</b> .....	353
<b>Annexes</b> .....	364

*Remerciement à l'unique Dieu, de m'avoir aidé et guidé et de m'avoir donné le courage,  
la persévérance et la patience pour mener à bien ce travail de recherche.*

A

*Ma patrie*

*Mes parents*

*Ma famille*

*Mes amis*

« Qu'est ce le développement durable ? Une définition canonique en été donnée, dès 1987, par Mme Gro Harlem Brundtland, qui fut Premier ministre norvégien [...] Le développement durable (sustainable development), disait-elle, c'est un développement qui répond aux besoins du présent, **à commencer par ceux des plus démunis**, sans compromettre les capacités des générations futures à répondre aux leurs » (Mayne, T et al, 1994). Le rapport de Brundtland, est une définition cadre générale qui contient une phrase importante '**on commence par les plus démunis**' qui représentent généralement dans un système urbain planifié les quartiers d'habitat social destinés aux couches sociales vulnérables.

*« Si nous ne changeons pas notre façon de penser, nous ne serons pas capables de résoudre les problèmes que nous créons avec nos modes actuels de pensée » Albert Einstein*

## **Remerciements**

*Le seul moyen de se délivrer d'une tentation, c'est d'y céder paraît-t-il ! Alors j'y transmets en disant en grand Merci aux personnes qui ont cru en moi et qui m'ont aidé pour arriver au bout de cette thèse.*

*Que mon directeur de thèse, Pr ADAD Mohamed Cherif qui n'a ménagé aucun effort malgré ses charges et ses responsabilités, trouve via ce travail les expressions, les locutions et les mots les plus chaleureux pour lui dire merci : merci pour ses recommandations, ses remarques, sa disponibilité et son esprit scientifique attentif. Sa rigueur, sa compétence et sa clairvoyance m'ont donné beaucoup de courage pour m'enfoncer dans ce travail jusqu'à son aboutissement.*

*Je tiens à remercier chaleureusement le Pr ALKMA Djamel pour son aide et sa disponibilité et son rigueur scientifique, aussi pour sa compréhension et sa patience qu'il m'a exprimées. Il m'a encouragé et m'a cru et il m'a donné la confiance en soi-même.*

*Mes vifs remerciements aux honorables professeurs membres de jury : le président du jury le Pro Zemmouri Nouredine, ainsi que le Pro Aiche messaoud et le Pro Benabbes Moussaddek, qui m'ont fait l'honneur d'accepter d'examiner ce travail doctoral. Merci, chers professeurs, pour votre participation et merci encore pour m'avoir donné de votre précieux temps malgré vos charges et vos empêchements.*

*Les années de doctorat ont été une occasion pour de nombreuses collaborations et rencontres avec des chercheurs, des doctorants et des professionnels qui ont participé à l'enrichissement de ce travail. A cet égard, je tiens à remercier très chaleureusement Marc MEQUIGNON le directeur de l'équipe ERPURS- LERRAS de l'UPS III, qui m'a beaucoup aidé et m'a donné des orientations et des recommandations constructives et utiles et d'avoir accepté suivi ce travail pendant mon séjour académique dans son laboratoire. Des grandes reconnaissances sont adressées aussi à : Jean-Pierre MIGNON, Isabelle BOUCHARDY, Sébastien JOMBOT ainsi que l'équipe de laboratoire LRA, Frédéric Bounneaux, Annie LOISEAU, Patric MAILLON, SERGE, Phillipe Millot, Stéphanie...et le laboratoire de recherche sur l'habitat de Paris-Val-de-sein, Pr Véronique BIAU, P. J. LEVY, H. BERNARD, M. Carles, ..... permis de travailler dans des bonnes conditions*

*Je pense particulièrement à Mr Le Professeur Thierry Paquot qui je lui rencontré à Toulouse, J F Coulais, Pr Philippe OUTREQUIN et Pr Catherine CHARLOT-VALDIEU, Pr*

*Christian DARLES, Pierre WIEKNET, Marie Christine JAILLET, Alice ROYET, Gilbert, Jérôme, Hassan Ait HADDOU, Catherine STARUILIS.....pour la capacité qui m'ont donné pour aller en avance et mener à bien la rédaction de ce travail de recherche.*

*Mes remerciements vont également à mes enseignants que j'ai eu la chance et l'honneur de côtoyer pendant tout mon cursus, à commencer par ceux de l'école primaire qui m'ont appris à tenir aussi bien la plume que le verbe jusqu' à mes enseignants de la post graduation, qui ont porté la lourde tache de mon baptême du feu, on m'initions à la recherche scientifique , Je ne sais comment exprimer ma gratitude à leurs sacrifices qu'en leur promettant d'agir comme eux avec des étudiants dans ma situation, si un jour l'occasion m'en est donnée.*

*Simultanément à mes remerciements que je dois à mes encadreurs et professeurs, Je dois une profonde reconnaissance aux professeurs qui ont voulu bien la peine de lire les premières ébauches du texte : Mme Bosahoua, Mr Hassan Bay, Mme Ben Said et Souad. Grace à leurs remarques pragmatiques j'ai évité de nombreuses erreurs. Quand à celles qui demeurent, elles ne sont imputables qu'à l'auteur.*

*Mes remerciements et mes chaudes gratitudes à toutes les personnes qui m'ont aidé, de près ou de loin, je commence par Mr Zoukh AEK qui m'a beaucoup aidé dans la phase de Magister; aussi bien que Pr AZZAG, Pr Zerouala pour leur soutien; à ma famille : ma mère pour ses prières, Souad, Rayhane, Abdo et Mohamed Yazid. Sans oublier mes amis : Mouloud, Yahia, Toufik , Messaoud, .....,*

*Et à ceux que j'ai oublié de les citer par inattention et involontairement.*

## Summary

The present research focuses on improving the living conditions of collective social housing neighborhoods with the adoption of the urban project approach. This approach is a major concern that challenges the various stakeholders of urban action to pay special attention to poor families and ensure decent housing, social and moral stability in the context of a social equity policy. In a climate metastasized by the harmful effects of modern urban planning, sustainable urban project as a habitat system is presented as alternative in a systemic approach. In this context, the return to the housing system has become unavoidable.

In addition, a proposal of a vision for sustainable social housing policy is recommended, in the image of sustainable neighborhoods in the developed countries having succeeded in choosing this approach and the other having put this approach to experimentation. We support this study by the fact that Algeria is currently engaging in a new policy for cities, but it does not have the adequate tools that allow them to plan according to the requirements of sustainable development. Housing is becoming more and more like one of the major claims and social applications to be processed in priority.

This research tackles the resonance of the housing policy with adequate systemic approach to the design of a housing system. On a theoretical level, the investigation is to focus on understanding the design of social housing in its context, its genesis in relation to the logical registers urban planning, and to study the staging of a housing system in perpetual dynamic. Thus, the methods and the most useful tools for sustainability assessment of public housing neighborhoods in Europe are widely dissected. On a practical level, the main objective is to study the implementation of these neighborhoods in Algeria; new urban centers managed and planned by local authorities have seen light. Among them, a new social housing neighborhood in Ksar el Boukhari was chosen as a case study. To test out the evaluation of the sustainability of neighborhoods in question, a descriptive diagnosis pulled of precepts of sustainable development has been achieved through theoretical study. This assessment is made by applying the SWOT method, the method HQE2R which are considered among the pioneers of labeling methods on the renewal of neighborhoods. The application of this method has a weighted assessment with regard to sustainable development planning as logical registers.

The result of that thinking is a modest contribution to the improvement of social housing neighborhoods. The latter becomes a producer element of the housing system and not a consumer and source of urban unrest and social ills. The purpose of this research is to provide a tool to contribute in the decision to require the specifications of design goals. The imperative to take into account an objective choice of indicators in the form of a grid transversely and form of logical registers in a comprehensible word by all is essential. This research is a necessary link to open the possibilities of studying the staging of a housing system in interactions with systemic components. Each question will identify key elements to build an evaluation grid and therefore the components of the logical registers planning social housing neighborhoods.

**Keywords:** *collective social housing, indicator, logic registers, sustainable development, urban design, sustainable neighborhood, specifications, housing system.*

## ملخص

يمثل هذا البحث اسهاما في تحسين ظروف المعيشة في الأحياء السكنية الاجتماعية و ذلك بتبني مذهب المشروع الحضري، هذا المذهب يمثل مجال اهتمام كبير لدى أطراف متعددة و المسهمة في مجال العمران من أجل إسكان الأسر خاصة الفقيرة منها و ذات الدخل المحدود. إن الهدف المرجو من ضمان مسكن ملائم للأسر هو استقرار المجتمع اجتماعيا و نفسيا تحت غطاء سياسة تكافؤ الفرص. حيث أن المناخ الذي فرضه المذهب الهندسي الحديث قد أثر سلبا على إيجاد مفاهيم مناسبة لهذه الأحياء السكنية، و في هذا الشأن يبرز المشروع الحضري كحل بديل في اطار مقارنة نظامية. و هذا الإطار يمثل الرجوع إلى المساكن كنظام هندسي عمراني حلا لا بد منه.

لقد عرضنا وجهة نظرنا الهادفة إلى تطبيق سياسة سكنية على غرار الأحياء السكنية في البلدان المتطورة و التي اتضح جليا نجاح مقاربتها حتى في مرحلة التجريب، و قد استندنا في دراستنا على تبني الجزائر سياسة جديدة في مجال عمران المدن، إلا أن هذه الإرادة لم تدعم بالوسائل و الأدوات الملائمة حسب متطلبات التنمية المستدامة. حيث بدى جليا أن السكن أكد مكانته من بين المطالب الاجتماعية الأكثر حضورا . و من أجل الوصول إلى هذا الهدف اهتمنا بوضع حل توافقي بين سياسة الإسكان و المقاربة النظامية الملائمة من أجل تصميم نظام سكني. من أجل ذلك تطرقنا في الجانب النظري إلى وصف و فهم نشأة السكن الاجتماعي في مفهومه و تطوره عبر الزمن مع دراسة عناصره المرتبطة بالسجلات المنطقية للتصميم العمراني البديل من جهة، و من جهة أخرى أردنا دراسة إنجاز هذه الأنظمة مبدين أهمية إيجاد هذه العناصر العمرانية في إطار حركيتها الدائمة، إضافة إلى الطرق و الأدوات الأكثر استعمالا من أجل قياس الاستدامة في تصميم أحياء السكنات الاجتماعية مدعمين بعدة أمثلة في دول أوروبية. و من جانب التطبيق درسنا إنجاز الأحياء السكنية في الجزائر، و قد اخترنا الأقطاب الحضرية من ولاية المدية و التي أوكلت إلى الجماعات المحلية مختارين حيا سكنيا بقصر البخاري كدراسة حالة، و بناء على الدراسة النظرية التي قمنا بها قمنا بمحاولة تقييم استدامة هذا النوع من الأحياء عن طريق فحص وصفي موزع للتنمية المستدامة عن طريق تطبيق طريقة أفوم AFOM و طريقة HQE2R و التي تعتبر من الطرق الرائدة في هذا المجال ، حيث تختص بتجديد الأحياء السكنية بما في ذلك الموجهة للسكن الاجتماعي. إن تطبيق هذه الأخيرة يعطينا تقييما محددًا بعلامات عديدة لتهيئة الأحياء من منظور التنمية المستدامة و حسب السجلات المنطقية للتهيئة العمرانية.

إن النتيجة التي توصلنا إليها من خلال بحثنا تهدف إلى تحسين الإطار المعيشي في الأحياء السكنية الاجتماعية في إطار مشروع حضري مستديم. إضافة إلى هذا نعد إلى وضع هذه الأحياء في إطار عمراني نظامي باعتبارها عنصرا منتجا لا عنصرا مستهلكا للثروة أو مصدرا للآفات الاجتماعية.

و في الأخير فكرنا في وضع آلية أو وسيلة مساعدة في اتخاذ القرارات في هذا المجال خاصة ما تعلق بدفتر شروط مسابقات الهندسة. كما فكرنا في جدية اختيار المؤشرات التي توضع على شكل شبكة في إطار الحكامة في التسيير، و توضع هذه المؤشرات على شكل سجلات منطقية مستعملين مصطلحات لغوية يفهمها الجميع. هذا الجهد الذي بذلناه تبرز أهميته خاصة في فهم عنصر الأحياء السكنية داخل نظام عام في إطار المشروع الحضري، حيث يفتح إمكانية دراسة السكن كنظام موحد من خلال تفاعل المكونات النظامية العمرانية و من خلال اعتباره مجالا حيويا. إن كل تساؤل طرحناه يفتح المجال نحو إيجاد مؤشرات أخرى يمكن دمجها في الشبكة العامة للمؤشرات و من ثمة في السجلات المنطقية لتخطيط الأحياء السكنية خاصة.

**الكلمات المفتاحية:** السكن الاجتماعي الجماعي، مؤشر، سجل منطقي، التنمية المستدامة، المشروع الحضري ، حي دائم، دفتر الشروط، النظام السكني.

## ***Résumé***

Cette présente recherche se focalise sur l'amélioration des conditions de vie des quartiers d'habitat social collectif avec l'adoption de la démarche projet urbain. Cette démarche représente une préoccupation majeure qui interpelle les divers intervenants de l'action urbaine devant accorder un intérêt particulier aux familles démunies et leur assurer un logement décent et, une stabilité sociale et morale dans le cadre d'une politique d'équité sociale. Dans un climat métastasé par les effets néfastes de l'urbanisme dit moderne, ce projet urbain durable se présente comme alternative dans une approche systémique. Dans cette optique le retour vers le système d'habitat est devenu incontournable.

Aussi, une proposition d'une vision pour une politique de logement social durable est recommandée, c'est à l'image des quartiers durables dans les pays développés ayant réussi dans le choix de cette démarche et d'autre ayant mis cette démarche à l'expérimentation. Nous étayons cette étude par le fait que l'Algérie s'engage actuellement dans une nouvelle politique de villes, mais elle ne dispose pas d'outils adéquats qui lui permettent de planifier selon les exigences de développement durable. Le logement s'affirme de plus en plus comme l'une des revendications et les demandes sociales majeures à traiter en priorité.

Cette recherche tacle la mise en résonance de la politique de l'habitat avec l'approche systémique adéquate pour la conception d'un système d'habitat. Sur un plan théorique, l'investigation vise à focaliser une lecture exhaustive de la conception de l'habitat social dans son contexte, ses genèses en relation avec les registres logiques de planification urbaine, et d'étudier la mise en scène d'un système d'habitat dans une dynamique perpétuelle. Ainsi, les méthodes et les outils les plus utilisés pour l'évaluation de durabilité des quartiers de logements sociaux en Europe sont largement disséqués. Sur un plan pratique, l'objectif principal est d'étudier la réalisation de ces quartiers en Algérie, des nouveaux pôles urbains gérés et confiés aux collectivités locales ont connu la lumière. Parmi eux, un nouveau quartier d'habitat social à Ksar el Boukhari a été choisi comme cas d'étude. Pour examiner à bien l'évaluation de la durabilité des quartiers en question, un diagnostic descriptif tiré des préceptes de développement durable a été réalisé en se basant sur une étude théorique. Cette évaluation est faite par l'application de la méthode AFOM et, la méthode HQE2R considérée parmi les méthodes pionnières de labellisation relative au renouvellement des quartiers. L'application de cette méthode a permis une évaluation pondérée au regard du développement durable selon les registres logiques de planification.

Le résultat de cette réflexion est une modeste contribution en vue de l'amélioration des quartiers d'habitat social. Ce dernier devient un élément producteur du système de l'habitat et pas comme un consommateur et source de malaise urbaine et de fléaux sociaux. La finalité de cette recherche est de proposer un outil d'aide à la décision à imposer dans les cahiers des charges d'objectifs de conception. L'impérative à tenir en compte d'un choix objectif d'indicateurs sous forme d'une grille de manière transversale et sous forme de registres logiques dans un vocable appréhendable par tous s'impose. Cette recherche constitue un maillon nécessaire pour ouvrir les possibilités d'étudier la mise en scène d'un système d'habitat dans les interactions des composantes systémiques. Chaque question permettra de dégager des éléments clefs en vue de construire une grille d'évaluation et par conséquent les composantes des registres logiques de planification des quartiers d'habitat social.

***Mots clés :*** *habitat social collectif, indicateur, registres logiques, développement durable, projet urbain, quartier durable, cahier des charges, système d'habitat.*

## Glossaire

<b>AADL</b>	Agence National de l'Amélioration et du Développement du logement
<b>A.C.V</b>	Analyse de Cycle de Vie
<b>AEE</b>	L'Agence Européenne de l'Environnement
<b>AEU</b>	Approche Environne-mentale sur l'Urbanisme
<b>AFOM</b>	Avantages / Faiblesses / Opportunités / Menaces
<b>AG F.E.W</b>	Freiburger Energie – und Wasserversorgungs-
<b>ANAH</b>	Agence Nationa de l'Habitat
<b>ANDI</b>	Agence Nationale de Développement de l'Investissement
<b>AP</b>	Autorisation de Programme
<b>APC</b>	Assemblée Populaire Communale
<b>ARENE</b>	Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies
<b>BedZed</b>	Beddington Zero fossil Energy Development
<b>BRE</b>	Building Research Establishment
<b>BREEAM</b>	BRE Environmental Assessment Method
<b>CADAT</b>	Caisse Algérienne D'Aménagement du Territoir
<b>CASBEE</b>	Comprehensive Assessment Sustainable Building Environmental Efficiency au JAPON
<b>CAUE</b>	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
<b>CEP</b>	Centre Énergétique et Procédés de Paris
<b>CERC</b>	Conseil de l'Emploi, des Revenus et de la Cohésion Sociale
<b>Certu</b>	Centre d'Études sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les Constructions Publiques
<b>CEPHEUS</b>	Cost Efficient Passive Houses as European Standards
<b>CETE</b>	Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement
<b>CIAM</b>	Congrès Internationaux d'Architecture Moderne
<b>CMED</b>	Commision Mondiale SUR l'Envirinnement et le Développement.
<b>CNDRB</b>	Centre national de développement des ressources biologiques
<b>CNDSQ</b>	Commission Nationale pour le Développement Social des Quartiers
<b>CNERU</b>	Centre national d'Etudes et de Recherche Appliquée en Urbanisme
<b>CNEP</b>	Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance
<b>CNFE</b>	Conservatoire National des Formations à l'Environnement.
<b>CNL</b>	Caisse Nationale du Logement
<b>CNRS</b>	Centre National de la Recherche Scientifique
<b>CNES</b>	Conseil National Economique et Social
<b>CSTB</b>	Centre Scientifique et Technique du Bâtiment
<b>CO2</b>	Dioxyde de Carbone
<b>COMEDOR</b>	Comité Permanent d'Etudes, de Développement, d'Organisation et d'Aménagement de la Région d'Alger
<b>CREDDO</b>	Conseil Régional en Environnement et en Développement Durable de l'Outaouais
<b>F.A.G</b>	Freiburger Auto- Gemeinschaft
<b>FNAFU</b>	Fonds National d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme
<b>DAFU</b>	Direction de l'Aménagement Foncier et de l'Urbanisme du Ministère de l'Équipement en France
<b>DD</b>	Développement Durable
<b>DDU</b>	Développement Durable Urbain
<b>DHV (Pays-Bas)</b>	groupe international d'ingénierie, conseil et réalisation qui propose des services et



	solutions de développement durable aux marchés suivants : Transport, Construction et Production, Eau, Environnement et Aviation
<b>DIREN</b>	Direction Régionale de l'Environnement
<b>DLEP</b>	Direction de Logement et des Equipements Publics
<b>DPSIR</b>	Driving force – Pressure – State – Impact – Response
<b>DRIRE</b>	Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement
<b>DUC</b>	Direction de l'Urbanisme et de la Construction
<b>EAC</b>	Exploitations Agricoles Collectives
<b>EAI</b>	Exploitations Agricoles INDIVIDUELLES
<b>Eco</b>	Ecologie
<b>EHS</b>	Etablissements Hospitaliers Spécialisés
<b>EIE</b>	évaluation des impacts sur l'environnement
<b>Ene</b>	Energie
<b>FAO</b>	Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture
<b>FNPOS</b>	Fonds national de péréquation des œuvres sociales
<b>GB Tool</b>	Green Building Tool
<b>RGPH</b>	Recensement général de la population et de l'habitat
<b>HBM</b>	habitations à bon marché
<b>Hea</b>	Santé et Bien-être
<b>HLM</b>	Habitation à Loyer Modéré
<b>HQDIL</b>	H : héritage et ressources, Q : qualité de l'environnement local, D : Diversité, L : lien social.
<b>HQE</b>	Haute Qualité Environnementale
<b>HQE<sup>2</sup>R</b>	Haute Qualité Environnementale à l'échelle de quartier
<b>HP</b>	Hauts Plateaux
<b>HPC</b>	Hauts Plateaux Centre
<b>H.T.M.</b>	Habitation, Tradition, Modernité, Alger
<b>HVS</b>	Habitat et vie sociale
<b>IAURIF</b>	Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-De-France
<b>IAU</b>	Institut d'aménagement et d'urbanisme
<b>IAURIF</b>	Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France (France)
<b>IBGE</b>	Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement
<b>IFEN</b>	Institut Français de l'Environnement
<b>IFIB</b>	interfakultäre Institut für Biochemie der Universität Tübingen (IFIB)
<b>(Allemagne)</b>	
<b>INDI</b>	Indicator's Impact
<b>INERBA</b>	l'institut National d'Etudes et de Recherche du Bâtiment
<b>ISDIS</b>	Integrated Sustainable Development Indicators System
<b>kWh</b>	Kilowattheure
<b>l'ARENE en Ile-de-France</b>	Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies
<b>LAAP</b>	Logement à Accession Aidée à la Propriété
<b>LEAD</b>	Livestock Environment and Development Initiative
<b>LEED</b>	Leadership in Energy and Environmental Design
<b>Logt</b>	Logement
<b>LSL</b>	Logement Social Locatif
<b>LSP</b>	Logement Social Participatif
<b>MATE</b>	Ministère d'Aménagement du Territoire et de l'environnement

<b>MHU</b>	Ministère de l'Habit de l'Urbanisme
<b>MIT</b>	Massachusetts Institute of Technology
<b>MPAT</b>	Ministère de la Planification et de l'Aménagement du Territoire
<b>MUCH</b>	Ministère de l'Urbanisme de la Construction et de l'Habitat
<b>NABERS</b>	National Australian Building Environmental Rating System en AUSTRALIE
<b>NF</b>	Normes Françaises
<b>NOx</b>	Oxydes d'azote
<b>NTIC</b>	Nouvelle Technologie de l'Information et de Communication
<b>OCDE</b>	Organisation de Coopération et de Développement Economiques
<b>Oeko</b>	Institut für angewandte Oekologie
<b>ONG</b>	Organisation Non Gouvernementale
<b>ONU</b>	Organisation des Nations Unies
<b>ONU-HABITAT</b>	Nations Unies pour les Etablissements Humains
<b>OPAH</b>	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
<b>OPGI</b>	Office Public de Gestion Immobilière
<b>OPL</b>	One Planet Living
<b>PAW</b>	Plan d'Aménagement de Wilaya
<b>PDAU</b>	Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
<b>PIMWAG</b>	Méthode d'évaluation de durabilité finlandaise (ses auteurs sont : Pennanen, Inkinen, Majurien, Wartiaipen, Aaltonen et Gabrielson)
<b>PLA</b>	Programmes des Logements Aidés
<b>PLACE3S</b>	PLAnning for Community Energy, Economic and Environmental Sustainability
<b>PLA-TS</b>	Prêt Particulier Très Social
<b>PLH</b>	Programmes Locaux de l'Habitat
<b>PLI</b>	Prêt Locatif Intermédiaire
<b>PLU</b>	Plan Local d'Urbanisme
<b>PNAE-DD</b>	Plan National d'Action pour l'Environnement et le Développement Durable
<b>PNUD</b>	Programme des Nations Unies pour le Développement
<b>Pol</b>	Pollution
<b>POS</b>	Plan d'Occupation de Sol
<b>PROGDEM</b>	Programme National de Gestion des Déchets Municipaux
<b>PSR</b>	Pressure-State-Response
<b>PUD</b>	Plan d'Urbanisme Directeur
<b>PUP</b>	Plan d'Urbanisme Provisoire
<b>RHP</b>	Résorption d'Habitat Précaire
<b>RSE</b>	Responsabilité Sociétale des Entreprises
<b>SCOT</b>	Schéma de Cohérence Territorial
<b>SCU</b>	Schéma de Cohérence Urbaine
<b>SDAU</b>	Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
<b>SEEDA</b>	South East England Development Agency
<b>SINTEF</b> (Norvège)	Norwegian: Stiftelsen for industriell og teknisk forskning
<b>SMIC</b>	Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance
<b>SMNG</b>	Salaire National Minimum Garanti
<b>SNAT</b>	Schéma National d'Aménagement de Territoire
<b>SNE-DD</b>	Stratégie Nationale de l'Environnement et du Développement Durable
<b>SRAT</b>	Schéma Régional d'Aménagement de Territoire

<b><i>SRU</i></b>	Solidarité et Renouveau Urbains
<b><i>SUDEN</i></b>	Sustainable Urban Development European ...
<b><i>T.O.L</i></b>	Taux d'Occupation par Logement
<b><i>Tra</i></b>	Transport
<b><i>TVA</i></b>	Taxe sur la Valeur Ajoutée
<b><i>UICN</i></b>	Union Internationale pour la Conservation de la Nature en France
<b><i>UICN</i></b>	L'Union International pour la Conservation de la Nature
<b><i>UNAM</i></b>	L'Université Nantes Angers Le Mans
<b><i>Wat</i></b>	Eau
<b><i>WRI</i></b>	World Ressources Institute
<b><i>WWF</i></b>	World Wildlife Fund
<b><i>ZAC</i></b>	Zone d'Aménagement Concertée
<b><i>ZDD</i></b>	Zones de Développement Durable
<b><i>ZHUN</i></b>	Zone d'Habitat Urbain Nouvelle
<b><i>ZUP</i></b>	Zone à Urbaniser en Priorité

## Liste des figures :

<b>Figure I-1</b>	L'implantation de l'habitat de la Station de Gnossgartach.....	50
<b>Figure I-2</b>	Restitution du village de Lan Gouh Merland.....	50
<b>Figure I-3</b>	Restitution du village de Lan Gouh Merland. Inventaire général du patrimoine culturel, inventaire topographique (Merland).....	50
<b>Figure I-4</b>	L'implantation de l'habitat de la Station de LATINNE, dite cité Divin. Emplacement des foyers.....	51
<b>Figure I-5</b>	L'implantation de l'habitat de la cité Gallant. Emplacement des foyers à Tourinne.....	51
<b>Figure I-6 et I-7</b>	L'implantation de l'habitat des stations à la zone Devonshire en Angleterre.....	51
<b>Figure I-8</b>	La logique d'implantation de l'urbain du village de Gournia. ....	53
<b>Figure I-9</b>	L'organisation sociale : des sociétés lignagères. Les Nagas d'Assam dans l'est de l'Inde de Birmanie. ....	54
<b>Figure I-10</b>	Les germes d'un système d'habitat : les diverses composantes d'un territoire agricole.....	55
<b>Figure I-11</b>	L'implantation des villages néolithiques de plaine de la haute vallée du Rhône et territoire d'une heure de marche. ....	55
<b>Figure I-12</b>	Ville de Bazar : Type de plan entièrement commandé par le site.....	57
<b>Figure I-13</b>	ville de Bazar et la primauté du registre d'implantation de l'assiette urbaine.....	57
<b>Figure I-14</b>	La logique d'implantation de la ville <i>Chalon-sur-Saône</i> . Le dessin semi-circulaire de l'enceinte est reproduit par certaines rues.....	58
<b>Figure I-15</b>	Vu de plan sur des villages implantés à Castillon et Blazimont.....	59
<b>Figure I-16</b>	Vu de plan sur le village implantée de Châtellerault (1876) .....	59
<b>Figure I-17</b>	Système d'habitat simple du type secondaire (ville industrielle- Dobrodzien, distinct de Liubliniee.....	63
<b>Figure I-18</b>	Système d'habitat simple en voie de transformation en système d'habitat complexe.....	64
<b>Figure II- 1</b>	Description du déroulement d'une opération type (Carfantan et al. 2005) .....	86
<b>Figure II- 2</b>	Dates clés et processus de développement du développement durable .....	90
<b>Figure II- 3</b>	Des nouveaux objectifs pour le développement durable urbain. ....	90
<b>Figure II- 4</b>	Exemple d'une approche française pour la construction d'indicateurs de DD.....	93
<b>Figure II- 5</b>	Schéma représentatif du modèle PSR. ....	94
<b>Figure II- 6</b>	Schéma représentatif du Modèle DPSIR, (Charlot-Valdiou C. et Outrequin P. (2002). ....	94
<b>Figure II- 7</b>	Place et portée de l'EIE dans le processus de planification. ....	98
<b>Figure II- 8</b>	L'évaluation des impacts environnementaux (EIE) et diverses évaluations similaires et apparentés. ....	98
<b>Figure II- 9</b>	Les quatre phases d'un projet urbain. ....	100
<b>Figure II- 10</b>	PLACE3S : mesure des conséquences énergétiques d'une alternative. ....	101
<b>Figure II- 11</b>	Profil d'un projet donné par Sustainability check-lists. ....	102
<b>Figure II- 12</b>	Processus d'évaluation de la méthode Breeam. ....	106
<b>Figure III- 1</b>	Vue d'Utopia de Thomas More à vol d'oiseau. ....	121
<b>Figure III- 2</b>	Le monde idéal imaginé par Hildegarde de Bingen. ....	121
<b>Figure III- 3</b>	Les composantes de la ville imaginaire de Antonio Ruis de Montanya. ....	124
<b>Figure III- 4</b>	Vue sur la ville imaginaire de Antonio Ruis de Montanya Especialización Docencia Univ. Carrera de Posgrado a Distancia. ....	124
<b>Figure III- 5</b>	Missions jésuites XVI- XVIII siècle ; jour de fête à Saint-Xavier-de-Mocobies. ....	125
<b>Figure III- 6</b>	Le paradis terrestre 1675 ; Erudit allemand établi à Rome, le père jésuite Athanasius Kircher . ....	125
<b>Figure III- 7</b>	L'Arche de Noé ; la cosmologie fantastique et savante du père Athanasius Kircher .....	125
<b>Figure III- 8</b>	Le système social imaginé par R. Owen in' THE NEW MORAL WORD, THE RATIONAL SYSTEM OF SOCIETY'. ....	128
<b>Figure III- 9</b>	New Harmony aux USA (Indiana) fondé en 1825 par Owen. ....	132

<b>Figure III- 10</b>	Vue sur le Phalanstère de Fourier. ....	135
<b>Figure III- 11</b>	Vue panoramique sur Le familistère de Godin. ....	136
<b>Figure III- 12</b>	L'intérieur de familistère source : G. BARBEY. ....	136
<b>Figure III- 13</b>	Plan d'étage du familistère (dessiné par l'auteur). ....	137
<b>Figure III- 14</b>	Vue perspective sur le Palais social – Carte postale, 1905. ....	137
<b>Figure III- 15</b>	Le Familistère ou Palais Social. Vue d'ensemble. Source : J-B Godin, Solutions Sociales, 1971). .....	139
<b>Figure III- 16</b>	Le modèle de Fritsch (1896). ....	141
<b>Figure III- 17</b>	Le plan urbanistique de modèle de T Fritsh. ....	141
<b>Figure III- 18</b>	L'habitat imaginé par T Fritsh. ....	141
<b>Figure III- 19</b>	Diagramme d'un quartier de la ville-jardin extrait du livre : Ebenzer HOWARD. ....	142
<b>Figure III- 20</b>	un modèle de la cité jardin. Source : ville mobile. ....	143
<b>Figure III- 21</b>	Unité d'habitation, Marseille, coupe transversale, et vue en perspective. ....	145
<b>Figure III- 22</b>	Plan d'unité d'habitation système d'emboîtement, et coupe transversale et plans tramés typiques. ....	145
<b>Figure III- 23</b>	Schéma de la ville multi-nucléaire d'E.Gloeden_1923. ....	147
<b>Figure III- 24</b>	Schéma A. géométrie du système d'habitat : le point présente un cas extrême d'intensité d'occupation du sol. ....	148
<b>Figure III- 25</b>	Schéma B. schéma géométrique linéaire (segment de droite), c'est le schéma des systèmes en bande. ....	148
<b>Figure III- 26</b>	Schéma C. Schéma géométrique présentée par l'intersection de deux droites. ....	149
<b>Figure III- 27</b>	Schéma D. Schéma géométrique représenté par un polygone dont les sommets sont déterminés par des intersections de droites. ....	149
<b>Figure III- 28</b>	Schéma A et B. l'unité de voisinage de Clarence Perry-1929. ....	149
<b>Figure III- 29</b>	Schéma C. les unités structurelles du système d'habitat- Przycholek Grochowski de O. Hansen Varsovie 1965. ....	149
<b>Figure III- 30</b>	Vue sur Le Narkomfin, une photo réelle. ....	153
<b>Figure III- 31</b>	Une vue perspective sur Le Narkomfin (dessin) ....	153
<b>Figure III- 32</b>	La maison commune de Narkomfin, plan d'aménagement d'une cellule type F. ....	154
<b>Figure III- 33</b>	Cellule d'habitation à deux niveaux architecture et urbanisme soviétique. ....	154
<b>Figure III- 34</b>	Des bâtiments de Bauhaus à Dessau en 1925. ....	155
<b>Figure III- 35</b>	Bauhaus — Plan of the first training programme in Weimar. ....	156
<b>Figure III- 36</b>	Viiki, Plan et vue sur le quartier expérimental. ....	157
<b>Figure III- 37</b>	Le quartier résidentiel : Latokartano. ....	157
<b>Figure III- 38</b>	Le quartier Bedzed : situation et perspectives. ....	160
<b>Figure III- 39</b>	L'assiette délimitée de projet du quartier Vauban. ....	162
<b>Figure III- 40</b>	Le mode de gouvernance urbaine dans le quartier Vauban. ....	163
<b>Figure III- 41</b>	Les aménagements des espaces extérieurs dans la partie destinée à l'habitation. ....	165
<b>Figure III- 42</b>	Plan d'ensemble du quartier du Rieselfeld. ....	167
<b>Figure III- 43- 44</b>	Plan de détail des aménagements paysagers d'un des secteurs de la ZAC Beauregard. ...	171
<b>Figure III- 45</b>	Vue extérieur sur le quartier Selvieterra. ....	171
<b>Figure IV- 1</b>	Schéma d'organisation fonctionnelle du territoire pour un territoire habitable. ....	203
<b>Figure IV- 2</b>	Processus de planification d'un quartier durable dès l'échelle de territoire. ....	216
<b>Figure IV- 3</b>	La relation entre les enjeux stratégiques et l'action dans un cadre de développement durable. .....	218
<b>Figure V- 1</b>	La réussite du projet HQE2R : La disparité des quartiers pilotes faits avec la démarche HQE2R.....	227
<b>Figure V- 2</b>	La démarche HQE2R de conduite d'un projet urbain de renouvellement de quartier vers le DD.....	228
<b>Figure V- 3</b>	Pole urbain de Sebt aziz à Médéa (mixité fonctionnelle entre habitat et équipements). ....	232

<b>Figure V- 4</b>	Pole urbain de Chahbounia à Médea.....	232
<b>Figure V- 5</b>	Pole urbain de silmahdjob à Médea.....	233
<b>Figure V- 6</b>	La carte des secteurs urbains de la ville de Ksar El Boukhari.....	235
<b>Figure V-7</b>	L'espace économique dans un système urbain de Ksour.....	236
<b>Figure V-8</b>	L'extension de tissu urbain après 1962.....	238
<b>Figure V-9</b>	Le plan du nouveau pole urbain de KEB.....	244
<b>Figure V-10 et 11</b>	Vue sur la partie destinée les différentes typologies de logements sociaux.....	248
<b>Figure V-12</b>	Processus d'évaluation de durabilité selon le modèle INDI. ....	261
<b>Figure V-13</b>	Le positionnement du modèle INDI dans l'évaluation de la durabilité d'un quartier. ....	263
<b>Figure V-14</b>	Profil de développement durable d'un quartier réalisé à l'aide du modèle INDI (les 21 cibles) ...	264
<b>Figure V-15</b>	Profil de développement durable d'un quartier réalisé à l'aide du modèle INDI (les 73 cibles)	265
<b>Figure V-16</b>	Analyse du quartier au regard des 5 objectifs de développement durable.....	265
<b>Figure V-17</b>	Des scénarios de durabilité selon les textes réglementaires et législative existante.....	268
<b>Figure VI-1</b>	La présentation d'un système urbain d'habitat sous une vision systémique. ....	287
<b>Figure VI-2</b>	Un plan montre les espaces destinés aux parents et enfants et sa relation.....	289
<b>Figure VI-3</b>	Un plan d'architecture de l'espace privé (le logement). ....	290
<b>Figure VI-4</b>	Plan de logement montrant l'appauvrissement des aménagements à l'intérieur des logements.....	291
<b>Figure VI-5</b>	Possibilités de déplacement à l'intérieur de logement, un vrai emprisonnement. ....	291
<b>Figure IV-6</b>	L'intimité des chambres et la lecture du vis-à-vis. ....	292
<b>Figure VI-7</b>	Typologie de la maison des Aryas destinée aux familles modestes. ....	293
<b>Figure VI-8</b>	Les typologies de logements dans ce nouveau quartier.....	293
<b>Figure VI-9</b>	Les espaces d'arrangement et de stockage privé. ....	294
<b>Figure VI-10</b>	Image montre les éléments ajoutés dans les façades et ces transformations. ....	297
<b>Figure VI-11</b>	Plan montre l'assemblage des blocs et géographie de site et l'implantation de projet sans aller profondément dans les études de sa relation avec l'environnement. ....	298
<b>Figure VI-12</b>	La partie commune dans les logements et sa surface restreinte, et le nombre de logements par étage. ....	301
<b>Figure VI-13</b>	Image montre les espaces hors murs des bâtiments. ....	303
<b>Figure VI-14</b>	L'espace extérieur appauvri de toutes aspiration et attentes des habitants ....	304
<b>Figure VI-15</b>	Les critères sensoriels et psychologiques des habitants. ....	306
<b>Figure VI-16</b>	Besoin et aspiration des habitants selon Michel De Sablet. ....	307
<b>Figure VI-17</b>	Les aspirations sociologiques des habitants. ....	307
<b>Figure VI-18</b>	L'implication des recommandations lors de l'élaboration d'un plan d'action à l'échelle de quartier. ....	318

## Liste des tableaux :

<b>Tableau I-1</b>	Classification générale des systèmes d’habitat selon <i>B. Malisz, 1972.</i> .....	64
<b>Tableau II-1</b>	Les enjeux environnementaux de l’approche AUE. ....	97
<b>Tableau II-2</b>	Les enjeux socio-économiques de l’approche AUE. ....	98
<b>Tableau II-3</b>	Les enjeux culturels de l’approche AUE. ....	98
<b>Tableau II- 4</b>	La gamme des processus de l’évaluation environnementale. ....	99
<b>Tableau II-5</b>	Exemple d’un tableau d’analyse, source : Charlot- valdieu et Outrequin. ....	100
<b>Tableau II- 6</b>	Arbre des objectifs du projet ECo-housing. ....	103
<b>Tableau II- 7</b>	Les domaines de construction de la méthode Breeam. ....	105
<b>Tableau II-8</b>	Synthèse de la lecture des méthodes d’évaluation des projets d’habitat social collectif étudiés. ....	108
<b>Tableau III- 1</b>	Décès dus au choléra de 1832, quartier du faubourg Saint-Denis. ....	128
<b>Tableau III- 2</b>	Synthèse sur l’émergence des prémices de développement durable de l’antiquité à l’époque industrielle. ....	140
<b>Tableau III- 3</b>	Les cibles de développement durable à l’échelle du quartier Vauban. ....	167
<b>Tableau IV- 1</b>	Le développement de nombre des grandes agglomérations urbaines en Algérie après 1962. ....	183
<b>Tableau IV- 2</b>	Le développement du parc du logement après l’indépendance.....	195
<b>Tableau IV- 3</b>	Les enjeux du SNAT 2030 : vers un choix de grille d’indicateurs (économique, social et écologique) à l’échelle nationale. ....	206
<b>Tableau IV- 4</b>	Les indicateurs de développement durable tirés de la SNAT pour l’habitabilité de territoire. ....	207
<b>Tableau IV- 5</b>	La préservation de foncier comme indicateur de développement durable. ....	213
<b>Tableau IV- 6</b>	L’économie en eau comme indicateur de développement durable. ....	213
<b>Tableau IV- 7</b>	La diversité biologique comme indicateur de développement durable. ....	214
<b>Tableau IV- 8</b>	La préservation contre les risques naturels comme indicateur de DD.....	214
<b>Tableau IV- 9</b>	La politique environnementale urbaine comme indicateur de DD.....	215
<b>Tableau IV- 10</b>	La politique environnementale industrielle : dépolluer l’industrie comme indicateur de développement durable. ....	215
<b>Tableau IV- 11</b>	Les principes généraux en comparaison avec la politique de la ville. ....	219
<b>Tableau IV- 12</b>	Tableau comparatif entre les objectifs de la loi de la ville et les pôles urbains. ....	220
<b>Tableau IV- 13</b>	Les cibles de la durabilité à l’échelle d’action selon la nouvelle politique de la ville. ....	221
<b>Tableau IV- 14</b>	Les actions étatiques à mettre en scène pour la bonne gouvernance en tant que garant de l’application du développement durable urbain. ....	221
<b>Tableau V- 1</b>	La liste des pôles urbains de la wilaya de Médéa. ....	231
<b>Tableau V- 2</b>	Synthèse des critères territoriaux pour l’air d’influence de KEB. ....	241
<b>Tableau V- 3</b>	La démarche de diagnostic HQDIL suivant la démarche HQE2R. ....	258
<b>Tableau VI- 1</b>	Des recommandations pour un quartier d’habitat social durable. ....	286
<b>Tableau VI-2</b>	Indicateurs ajoutés récemment dans la conception des logements sociaux collectifs. ....	313
<b>Tableau VI-3</b>	Actions de participation à un projet de renouvellement urbain. Selon un Cahier pratique du renouvellement urbain.....	323

# **Chapitre introductif**

## ***Présentation de la recherche***

***La logique d'implantation des quartiers d'habitat collectif dans le cadre du projet urbain durable.***



## **I.- Introduction générale**

Ce travail de thèse est le résultat d'un effort qui s'est étendu de cinq années de recherche. L'idée initiale est relativement simple à appréhender dans le sens où le fil conducteur unisse un certain nombre de concept allant vers une contribution disciplinaire dans le but d'éclaircir certaines zones d'ombres restant depuis mon travail de recherche de Magister. Notre contribution va ouvrir des horizons vers une pensée très avancée en matière de réfléchir l'espace à habiter par les démunis dans le cadre de projet urbain à l'image des pays développés. Ces derniers ont adopté la démarche projet urbain en déclarant les anciennes méthodes de planification urbaines fonctionnelles comme caduques et obsolètes.

A cet égard et pour assurer un logis décent pour tous, une recherche poussée d'une alternative en la matière s'impose et avec force, mais aussi, avec une logique de formation et de proposition, en justifiant chaque acte à planifier par une référence chronologique de son développement conceptuel via des exemples, des illustrations et des projets phares.

Cette recherche se positionne dans une logique permettant à cerner la fonction primordiale de tous les planificateurs qui est l'« habitat », notamment celui qui touche directement la grande masse de population d'une part, et d'instaurer une manière respectant le développement formel et logique des concepts. On fait référence à des exemples qui remontent aux anciennes époques d'autre part.

Il me paraît aussi que les modifications circonstancielles que connaissent ce secteur ne sont pas allées dans les profondeurs de cette problématique. Au contraire, au fil de temps, la problématique de l'équité sociale dans un climat d'efficacité économique interpelle plus en plus les acteurs de l'urbain. Les acteurs de l'urbain ont essayé de répondre à cette problématique par des solutions utopiques, des réalisations ponctuelles, puis à son apogée en XX siècle par l'universalisation. Cette tendance est en réalité une recherche d'une unification et une optimisation de la question restant toujours d'actualité malgré ancienne. Cette vision est renforcée par le fait de rajouter dans l'équation système d'habitat un élément qui montre son influence dans son intégration dans l'assurance d'un habitat pour tous. Mais l'échec qu'a connu ce parcours est subordonné par la linéarité de cette équation où l'homme-habitant est considéré comme objet machine. Devant cette recherche d'éclaircir la mise en scène d'un projet intégrant tous les composants dans le systémisme y compris le système d'habitat, le développement durable vient d'ouvrir un nouvel horizon envers la compréhension de l'aire urbaine à produire par cette nouvelle tendance, en gardant que l'architecture urbaine se trouve entre l'art et la technique. Pour les spécialistes en urbain, la construction des villes était considérée comme un art, un témoignage concret et durable de la volonté de l'homme pour affirmer ses capacités de créateur d'une réalité physique/ spatiale dotée de ses propres connotations d'esthétiques et pouvant être en harmonie avec celle de la nature, même relativement.

L'origine de cette volonté remonte aux premières expériences de création des cités et des villes afin d'imaginer et de construire une société idéale, qui a été depuis longtemps la préoccupation de nombreux politiciens et penseurs. Platon dans la tradition occidentale, 'a été le premier philosophe à concevoir une cité idéale, une société parfaite, une république qui n'existerait nulle part. Cette démarche d'esprit d'utopie a survécu jusqu'à nos jours' (Stébé, J-M, 1998 : 07).

Dans cette société chacun cherche un endroit pour habiter. Le logis peut être considéré comme le point de départ de la vie commune de la société primitive, mais l'habitat est un concept moderne plus large que le logis ou le logement. L'habitat est un système complexe composé de

plusieurs éléments organisés par rapport à la vie quotidienne de l'Homme en relation avec l'environnement. Il doit être aussi organisé de manière équilibrée avec les ressources naturelles et économiques en visant le plus grand nombre d'habitants.

Les acteurs de l'urbain ne s'arrêtent pas à ouvrir des débats partout sur le devenir de la ville et autour de l'habitat essentiellement en tant que composante primaire du système d'habitat urbain. Dans cette vision, Ils éprouvent chaque fois une capacité de conception en s'ouvrant sur d'autres alternatives : modernisme, postmodernisme, high-technologie, et en fin le projet urbain qui corrige les redondances rencontrées auparavant en matière d'habitabilité de l'espace urbain et, intègre aussi des dimensions multiples omises par l'urbanisme moderne reposant sur des instruments ayant prouvés son inefficacité.

La recherche d'une alternative pour arriver à un système d'habitat a donné la naissance des tentatives multiples pour sa concrétisation. A cet égard, le XXI<sup>ème</sup> siècle porte aussi une nouvelle façon de penser la problématique de l'espace urbain, que ce soit au niveau de la conception, de renouvellement ou de mise en scène des politiques urbaines sous une vision qualifiée durable. Ainsi, le projet urbain, qui est le fruit de ce nouveau mode de pensée, est susceptible de constituer le support et la substance d'une alternative incontournable et par conséquent impliquant un changement dans les modalités de conception, de production et de gestion de l'espace urbain (centres, périphéries, espaces publics et quartiers d'habitat en difficultés, etc.).

Dans notre étude nous allons voir des situations historiques dans lesquelles se trouvent des couches sociales sans engagements dans la vie de la cité urbaine. Les habitants doivent se conformer aux politiques urbaines sans avoir le droit de donner un avis.

L'émergence du courant moderniste puis postmoderniste a entraîné la remise en cause des anciennes démarches de planification sur toutes les échelles. Actuellement, les contestataires arrivent à leur approche substitutive qui tente et donne l'accent à un urbanisme de projet urbain social. La nouvelle tendance donne l'accent aussi à la place centrale des habitants dans le cadre de concertation tout en manifestant une grande aptitude à inciter le retour au système d'habitat urbain et par conséquent le développement de l'habitat contemporain dans une optique où domine la haute qualité. On utilise le développement technologique et la durabilité en cherchant la mise en scène de ce développement durable.

Cette alternative urbaine systémique prouve un certain compromis par rapport aux différentes échelles de la conception urbaine, les enjeux de durabilité, le retour vers l'esthétique urbaine et la concitoyenneté. Elle aborde la temporalité urbaine intergénérationnelle et les registres de conception de la problématique de l'habitabilité de l'espace urbain dans ses dimensions sociales, économiques, culturelles, et environnementales, pour un mieux-être rêvé toujours.

Devant cette réalité urbaine, l'approche systémique pour fin d'appréhender ce phénomène urbain complexe est en constante évolution dont, l'émergence des nouvelles approches, des outils et d'instruments d'intervention forment un enjeu prépondérant afin de maîtriser le processus accéléré des tissus urbains. L'urbanisme est sensé à se conformer aux aspirations et des attentes des habitants et par conséquent le meilleur moyen pour esquisser un projet urbain social en respectant toujours que son initiation est une commande politique. Il est donc impératif de maîtriser cette évolution urbaine et d'en limiter les effets négatifs (ASCHER, F, 1992). Il faut également procéder aux diagnostics partagés de développement durable en montrant les potentiels et les faiblesses de nos système urbains pour mieux faire sortir les enjeux et les indicateurs qui composent les registres logiques de

planification des projets urbains y compris ceux proposés par les capacités créatrices de la population concernée et ciblée.

En ce sens, malgré 'les tentatives modernes de planification permettent de consentir une souplesse de conception et une capacité d'adaptation qui soient à même d'absorber l'imprévu et d'interpréter les nouvelles données que la réalité des hommes et des choses introduit dans tout projet de société et d'aménagement de l'espace ' (Zucchelli, A, T 01 : 125), le processus d'urbanisation auquel nous assistons aujourd'hui aboutit à l'expansion des villes ayant un puissant dynamisme de développement et à l'apparition de formes d'habitat généralement appelées « agglomérations » (Malisz, B, 1972 : 30).

Cette notion « d'habitat pour le plus grand nombre, (*casa per tutti*) » qui a produit ces 'agglomérations' est complexe. Elle demande une analyse historique synchronique et diachronique à la fois. Le thème est sous-jacent dans le débat international depuis la révolution industrielle et l'introduction de la standardisation. Mais à partir de la fin de la deuxième guerre mondiale qu'il prend une nouvelle centralité, et que l'on assiste à des positions de « modernisme critique » envers l'universalisme des CIAM.

L'explosion démographique des cent dernières années est un phénomène sans précédent dans l'histoire de l'humanité. Vers 1900, 14% seulement de la population était citadine, soit environ 200 millions personnes. Au début de XXI<sup>ème</sup> siècle, 50 % de la population sont concentrés dans les villes. La banque mondiale prévoit que 80% de la population des pays en voie de développement vivront dans des villes en 2025 (GAUZIN-Müller, D, 2001 : 34). Mais chacun de cette grande société cherche un endroit pour habiter, et pour éviter l'expansion incontrôlée de l'urbanisation et la destruction des terres arables, l'habitat durable est devenu une alternative incontournable.

Le principe d'assurer « *un logis à tous* » reste comme règle éternelle, commençant par les cités dortoirs de XX<sup>e</sup> siècle, en gardant le même principe pour les mêmes objectifs de durabilité, c'est-à-dire d'aller de l'habitat social collectif vers l'habitat social collectif durable. L'Habitat II fut l'occasion d'affirmer le droit à « un logis convenable à tous », mais aussi la nécessité d'un développement durable pour les établissements humains.

Pour Villeneuve Claude (Guide relatif à l'éducation à l'environnement, 1998), la notion de développement répond aux aspirations de l'être humain : « De la même façon que les individus se développent au point de vue physique ou intellectuel, les sociétés cherchent, dans leur évolution, à se développer sur le plan économique aussi bien que culturel. » Au cours de l'histoire et encore aujourd'hui, le développement est une question de survie. La qualité de vie est également au cœur des objectifs de développement d'une société. Pour promulguer cette qualité de vie à ses membres, la société doit satisfaire les besoins des individus qui la composent dans une perspective de pérennité tout en s'assurant de posséder (ou de se donner) les structures et la capacité d'y répondre. La qualité de vie est une notion qui varie d'une société à l'autre et ne signifie pas exclusivement quantité de biens (Villeneuve, C 1998 : 07). Au contraire, à l'urbanisme moderne, l'habitat social collectif est apparu diminué de tous critères d'habitabilité, autrement dit, il était une vraie forme de ségrégation sociale et exclusion urbaine.

Malgré l'apparition d'une alternative urbaine, l'accélération caractérise toujours d'habitat social collectif en progression demande. Donc face à cette croissance et pour aller vite, 'les programmes -d'habitat collectif- étaient formulés en termes quantitatifs (commodités)' (Bonilla, M, 2003 : 163) (production en masse), au lieu de penser, d'aborder les problèmes économiques et

sociaux, et de s'orienter vers le futur, avec 'une vision intégrée, globale de la politique et de programmation' (Zucchelli, A, T01), et d'analyser ces unités d'habitat dans les villes comme un tout intégral ; autrement dit durable sans oublier les valeurs environnementales. On doit prendre en considération que l'habitat est un des secteurs d'activité où la pollution est la plus importante. Ses impacts sont directs dans toutes les étapes de projet (conception, construction et démantèlement) et aussi indirects (transports, déplacements des habitants, consommations énergétiques du chauffage par exemple,...) en font l'un des plus gros gaspilleurs de notre planète en ce qui concerne seulement la consommation énergétique de fonctionnement de nos habitations (eau chaude et chauffage, par le gaz, le fioul, l'électricité, etc.).

Les grands ensembles<sup>1</sup>, qui sont le résultat d'une politique de construction de logements sociaux où les soucis de quantité, de rapidité d'exécution, de productivité, d'industrialisation du bâtiment ont pris le pas sur la recherche de qualités architecturales, urbaines et techniques, n'ont pas toujours permis d'offrir un habitat adapté aux diverses exigences des locataires (Stébé, J-M, 1998 : 103), et ne réponds pas favorablement à leurs aspirations et attentes. La quantité est prévue au détriment de qualité, pour cela, on parle souvent du déclin de ces quartiers d'habitat social collectif, qui n'étaient pas conçus selon une vraie recherche de durabilité.

Ces grands ensembles, qui composent de quartiers isolés et sans connectivité urbaine, se sont rapidement plaint de la médiocrité générale : dans le plan de logement par exemple, utilisation difficile de certains espaces (la cuisine trop exigüe par exemple), conception des logements rapidement obsolète, absence quasi-totale d'isolation phonique et thermique, aménagement des espaces extérieurs réduit au minimum, dégradation rapide des matériaux, etc. (Stébé, J-M, 1998: 103).

Devant le bilan assez critique des premières réhabilitations, le nouveau gouvernement français est très vite obligé de définir sa politique à l'égard des grands ensembles défavorisés. Constatant les carences des opérations HVS<sup>2</sup> menées pendant la période du VII<sup>ème</sup> plan qui tendaient à proposer des formes d'intervention toute assez traditionnelles, spécialisées et parcellisées. Ce nouveau cadre d'intervention sur les grands ensembles reprend les objectifs généraux de la procédure HVS (inter-partenariat, approche globale), et s'appuie sur la globalisation des actions autour d'une trilogie inséparable ; urbain- social- économique. La *CNDSQ* réaffirme que la réhabilitation ne peut se faire qu'à la condition de prendre en compte réellement les difficultés économiques des habitants des quartiers défavorisés ; en effet le taux de chômage est parfois très élevé, il peut atteindre jusqu'à plus de 50% de la population active dans certains quartiers (Stébé, J-M, 1995 : 60). A cela s'ajoute la volonté de développer une nouvelle citoyenneté avec la participation des habitants.

Dans un contexte équilibré, quartiers et villes sont ainsi très articulés. Donc, parler d'une ville durable signifie parler d'un quartier durable, qui a 'pour M-P Digard, - présidente de l'ARENE en Ile-de-France – l'objectif- de s'inscrire dans la fidélité au développement durable, à l'articulation à ses trois dimensions –économique, sociale et environnementale- dans le cadre d'une réelle concertation avec les habitants. Pas question donc de plaquer des modèles tout faits sur des espaces en devenir' (Loubière, A, 2006 :36).

---

<sup>1</sup> Lacoste, Y définit de grand ensemble comme : « une masse de logement organisée en un ensemble (...); cette organisation repose sur la présence d'équipements collectifs (écoles, commerces, centres socioculturelles...). Ces équipements sont généralement absents dans les groupe d'habitations qui comptent moins de 1000 logements (soit environ 4000 habitants), car ils n'y sont guère rentables en raison de l'insuffisance du nombre des usagers ». Le grand ensemble apparait comme : « une unité d'habitat relativement autonome formée de bâtiments collectifs, édifiés en un assez bref laps de temps, en fonction d'un plan global».

<sup>2</sup> Habitat et vie social

En outre, un quartier d'habitat collectif durable est un quartier qui porte une forte idée sur la mixité sociale, à titre d'exemple et 'afin de prévenir toute forme de ségrégation sociale, un tiers du parc de logements d'*ijburg* relève du secteur social. Il est prévu un parc locatif des logements en accession à la propriété subventionnée, destinée aux familles à faible et moyen revenu. Avec une surface moyenne d'environ 85 M2 et un loyer relativement bas' (Lupi, T, 2007 : 132), ces habitations offrent bien une nouvelle perspective pour les familles démunies. Certains projets prévoient la construction d'une part de logements sociaux et intermédiaires (de l'ordre de 15 à 25 %) (Lecoroart, P, 2007 : 18).

Plus à cela, le projet urbain systémique représente une approche à la fois stratégique et politique, fondée sur une solidarité dans l'espace, entre les territoires et au niveau global, et sur une solidarité dans le temps entre les générations et au long terme, d'où l'implication des critères de durabilité s'impose. Il s'agit d'un système d'habitat complexe qui réconcilie des registres logiques perdurant depuis longtemps et, justifie son apparition dans les exemples qui se montrent plus adaptés aux attentes de leurs habitants.

Les nouvelles figures opérantes de cette démarche entrelacent différentes échelles (territoire, architecturale) et les combinent avec les thématiques récurrentes des mobilités, densités, mixités et de la nature. 'Elles ont un caractère de médiation, car elles sont elles-mêmes des emboitements de figures à ces différentes échelles, induisant des chaînes ouvertes de cohérence. Elles ont un caractère de patrice, car elles activent, via un concept spatialisé, des modifications concrètes par des séries d'inscriptions opérationnelles locales (Marcillon, D, 2006 : 55)'.

Dans cet ordre des idées, le développement durable marque sa présence dans des quartiers via 'les innovations (circulations douces, transports écologiques à la demande, énergie renouvelables, matériaux sains, tri et recyclage des déchets, gestion alternative de l'eau) et le fonctionnement démocratique (forums citoyens de concertation...) qui donnent vraiment envie d'aller plus loin' (Loubière, A, 2006 :64). C'est dans cette perspective que se trouve un quartier d'habitat collectif durable comme élément primaire à intégrer dans la ville durable. Sachant que certains de ces enjeux sont assez traditionnels, ils font partie des enjeux exprimés dans chaque expérience étudiée depuis l'apparition de la volonté de planifier des villes et des cités idéales en assurant rapprochement du domicile-travail, répartition des grands équipements, gestion économe de l'espace (non-étalement urbain), protection des paysages, promotion du développement économique et de l'agriculture.

## **II. Constat et actualité du thème**

Dans un article Henri RAYMOND IN A.A. N° 174, intitulé : « habitat : modèle culturel et architecture » : *il nous semble que ce mouvement a débuté par l'idée, résultant de quelques recherches sur l'habitat, que le logement n'était pas seulement le lieu de satisfaction de quelques besoins simples (manger, dormir, procréer, etc.) mais que ces besoins ne se manifestaient qu'à travers des modèles propres à chaque nation.*

En urbanisme, satisfaire les besoins de l'Homme dans la conception urbaine est un facteur primordial pour l'habitabilité notamment les plus démunies. Dans cette optique, « *Le logement social prend ses sources au XIXe siècle, face à la misère des taudis urbains, dans des utopies de collectivisation de l'habitat. Industriels, philanthropes, architectes et hommes politiques vont expérimenter des formes architecturales et urbaines diverses, cités de maisons ouvrières, palais*

*sociaux, immeubles collectifs urbains, quartiers de villes. Ces prototypes nourriront la réflexion des promoteurs du logement social que furent les sociétés d'Habitations à Bon Marché, puis les organismes HLM, jusqu'aux grands ensembles de l'après-guerre.* » (<http://www.matp-angers.eu/2008-2009/html/cours/3-boucher.html>). Le débat ouvert au XIX siècle sur les inconvénients –ou les avantages- du logement en habitat collectif se poursuit et redouble d'intérêt depuis le lendemain de la deuxième guerre mondiale. 'Les architectes dans la charte d'Athènes, deviennent de plus en plus nombreux. Ils sont convaincus que la crise du logement nécessite une rationalisation, qui ne peut se concevoir que dans un cadre d'habitat collectif' (Stébé, J-M, 1998 : 94). Durant cette période, on a assisté à une vraie tentative de légiférer définitivement la conception de l'habitat collectif et d'instaurer un système de gouvernance spécifique en impliquant les services de l'état et les spécialistes dans la matière.

Durant et avant cette période aussi, les impératifs économiques et budgétaires ont pris le devant de la scène face aux sollicitations d'esthétique et d'harmonie. Cette tendance a rapidement montré ses limites voir les effets néfastes engendrés par les scènes urbaines résultats de son application. La conception urbaine est devenue une sorte de consensus entre les participants dans les congrès mondiaux de l'époque, par conséquent, les indicateurs de conception choisis ne sont pas basés sur des études profondes et historiques. Ce contexte a ouvert le champ vers la recherche d'une alternative qui est le projet urbain durable.

Pour certains professionnels de l'urbanisme et de l'aménagement, ce projet urbain est seulement une autre manière de qualifier des pratiques éprouvées. Il y a derrière cette notion tout un vocabulaire associé qui se présente comme un nouveau courant de pensée, de nouvelles approches, une nouvelle culture du territoire basée sur des registres logiques de planifications montrées leurs forces d'existence au fil de temps. Celle-ci se pose délibérément en rupture avec un ensemble de concepts et d'idéologies qui ont marqué les générations précédentes. Parmi celles-ci, il y a ce rejet de l'urbanisme amorcé de longue date à travers le mouvement moderne ponctué par les CIAM et formalisé les recommandations de la charte d'Athènes. En réaction à la planification urbaine fonctionnaliste qui a montré ses limites, nous assistons à l'apparition d'une nouvelle attitude que ce soit chez les théoriciens, les aménageurs et même les décideurs.

En ce sens Antoine Loubière, le 19 Mars 2002 dans la revue Urbanisme 324, déclare que : « *Les tendances principales du monde tel qu'il existe sont des tendances négatives...Par contre, le développement durable est une notion sur le plan moral, de rappeler nos devoirs vis-à-vis des générations futures et des êtres naturels ; sur un plan politique, de rappeler les limites de tout pouvoir et empêcher les dérives de la souveraineté populaire, en quelque sorte la disséminer et apporter un complément participatif à la démocratie représentative ; sur le plan technique, de savoir que tout n'est pas possible, qu'un certain nombre de services écologiques sont substituables et qu'il y a des possibilités techniques qui peuvent être extrêmement destructives pour l'humanité, et pas simplement sur le plan naturel, mais sur le plan humain, social, etc.* ».

Après 1987, un grand débat est engagé sur le devenir de la ville qui tente de s'ouvrir sur une alternative reposant sur le projet urbain qui intègrera des dimensions et les registres de planifications multiples omises par l'urbanisme moderne reposant sur des instruments ayant prouvés son inefficacité.

L'Algérie s'est impliqué dans l'ensemble des engagements internationaux par l'approbation et la signature des conventions et protocoles pour faire face à la situation pénible en matière d'environnement. On a observé ainsi au cours des dernières décennies une dégradation importante de l'environnement, causée par certains facteurs étroitement liés : 'Il s'agit de l'évolution

démographique, de l'urbanisation accélérée et de l'industrialisation. Ces trois phénomènes qui entraînent une forte pression sur les ressources naturelles et les écosystèmes en détériorant les paysages et en portant atteinte à la qualité biologique des sols, font subir au pays des effets pervers car les facteurs de dégradation de l'environnement en Algérie sont liés à l'absence de stratégie de développement clairement définie' (Chenntouf, T, 2008 : 66). Et pour donner une main forte et assurer le soutien de l'économie nationale en conservant notre cadre environnemental sans aucun dégât, l'Etat algérien a réagi pour limiter au maximum les empreintes écologiques. Face à l'ampleur des dégâts l'Etat doit mettre un frein à l'exploitation irrationnelle des ressources naturelles. Donc, la réponse à cette situation est préserver l'écologie d'une part, et par la recherche d'un système d'habitat d'autre part.

Notre nouvelle politique urbaine doit prendre en charge tous les problèmes évoqués ci-dessus, pour redonner à la ville et aux quartiers le rôle véritable et la dimension tant quantitative que qualitative, qu'elles doivent, assumer dans le développement et la mise en valeur cohérente du territoire national dans son ensemble. Ces quartiers doivent être mis en scène selon des outils et des instruments adéquats et adaptés à leurs différents contextes. Actuellement, la politique urbaine générale doit 'viser la réorganisation cohérente des réseaux urbains, doit donc se greffer une politique propre de la ville, liée à la gestion efficace et à la reconsidération des cadres urbains eux-mêmes et ce, grâce à une loi spécifique<sup>3</sup>'.

A travers notre démonstration précédente, on peut noter que la définition d'un modèle d'un projet urbain social et culturel ou des modes culturels en matière de logements sociaux collectif - pour l'Algérie en général et notre zone d'étude en particulier demande un consensus entre les acteurs urbains. Malgré des tentatives de changer des modes de planification dans la recherche de créer un modèle culturel à intégrer dans notre contexte mais on est loin par rapport aux quartiers pilotes qui existent partout dans les pays développés en Allemagne, en France, aux Pays-Bas.

Dans cette optique, pour favoriser le respect des engagements pris lors des sommets internationaux sur le développement durable, plusieurs Lander allemands ont initié des opérations pilotes concernant généralement l'habitat. Le programme logement locatif à structure bois (mietwohnungen in Holzsystembauweise) a été lancé en 1992... L'objectif de ce programme, qui a touché environ 900 logements sur 22 sites, était de donner de nouvelles impulsions à la construction de logements, en prouvant qu'il était possible de réduire les coûts sans renoncer au confort et à une architecture de qualité. Des agences ont développé des prototypes de bâtiments à ossature et vêtue en bois mettant en valeur différents systèmes constructifs. Terminé en 1993, l'immeuble des Danois Vandkusten à Nuremberg- Langwasser a été une des premières opérations de ce programme d'habitat social. La dernière est un immeuble de 17 logements sur quatre niveaux, avec des parois et des planchers en bois massif lamellé cloué, réalisé en 1998 à Ingolstadt- Hollerstauden par l'agence Ebe+Ebe' (Gauzin- Müller, D, 2001 : 30).

Mais l'alternative écologique dépasse largement le domaine de l'architecture. 'La démarche environnementale à travers laquelle elle se concrétise, est fondée sur stratégie globale et interdisciplinaire qui commence par l'aménagement du territoire et la planification urbaine' (Gauzin-Müller, D, 2001 : 34) dans le but d'améliorer les conditions de vie des citoyens en conciliant les progrès technologiques dans les domaines sociaux, économiques et environnementaux. C'est dans ce

---

<sup>3</sup> Rapport du Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement ; Aménager l'Algérie de 2020, P136

contexte général que se trouvent nos questionnements envers les opportunités offertes pour l'implantation des quartiers d'habitat social collectif à qualifier systémique et durables.

### III. Problématique générale

Si l'on veut que la ville soit à la fois efficace pour l'économie, performante du point de vue écologique tout en permettant un développement social équitable ; c'est la bonne définition de développement durable, autrement dit, la contribution de la ville à la politique de développement durable<sup>4</sup>.

Dans cette vision 'les acteurs [...] tels que les municipalités, les ONG ou les entreprises, conscients de la dégradation de l'environnement urbain et soucieux de promouvoir un développement durable, ont construit un nouveau modèle pour la ville, destiné à remplacer le modèle de la Charte d'Athènes (1933) ou celui de la ville hygiéniste du XIX<sup>ème</sup> siècle (Massiah, G, 1995 : 17-24). Cette ville fait sous la vision projet urbain, en effet, est en premier lieu une ville compacte, favorisant la mixité fonctionnelle et limitant les besoins de déplacements, sans qu'elle soit une source importante de pollution. Conçue comme un écosystème, elle doit aussi se développer en conservant son patrimoine historique et les équilibres naturels. La ville durable actuelle, en second lieu, est un système d'habitat complexe, une collectivité représentée par sa municipalité qui suscite, par son exemple, l'apparition chez les acteurs urbains, de comportements socialement responsables, et qui ne doit pas hésiter à utiliser ses prérogatives de puissance publique locale pour imposer dans ses domaines de compétence (transports, gestion du cycle de l'eau, gestion des déchets) le respect des principes du développement durable. Les acteurs urbains ont reconnu par ailleurs la nécessité d'instaurer de nouvelles formes de gouvernance inspirées par la démocratie participative et indispensable pour l'élaboration d'une planification stratégique qui doit être acceptée par l'ensemble de la population, notamment lorsque des mesures contraignantes sont susceptibles d'être prises (Brot, J, 2005 : 07). L'objectif de ce mode de planification est assuré de mieux-être raté par les anciens modes.

Ce projet urbain remonte aux années 1970 'pour exprimer une pratique présentée comme alternative à l'urbanisme fonctionnaliste [...] un ensemble de réflexions et d'expériences dont les plus déterminantes doivent être attribués aux architectes et les historiens de l'architecture italiens (Aymonimo, Aldo Rossi, Leonardo Benevolo, etc...) (Taussaint, Y et al, 1998 : 20). Ils ont mis en évidence l'importance des modalités régissant les rapports entre les éléments constitutifs de l'espace urbain et leurs emboîtements successifs (de l'îlot au territoire). Aldo Rossi dans son ouvrage « architecture de la ville » estimait que la complexité et l'intensité des relations caractérisent les périodes de forte culture urbaine et que les principes du Mouvement Moderne visent au contraire à lâcher les liens entre les différentes échelles,...

Le projet urbain s'est, en effet, d'abord voulu produit d'un choix politique, adapté et non plus celui d'un modèle pseudo-scientifique comme c'est le cas des quartiers des grands ensembles. Au début des années 1980, se sont dotées les politiques sociales dans la recherche d'une vraie construction sociale de la population...le projet urbain supposait donc la participation active de tous les acteurs urbains, y compris les habitants en tant s'est présenté comme une méthode d'élaboration et conception urbaine.

Jean-Yves Toussaint, Monique Zimmermann (1998) nous donnent deux exemples sur

---

<sup>4</sup> Rapport national cinq après le sommet d'Istanbul, la France, in revue urbanisme, hors série N°15, janvier février 2002, p35



l'alternative du projet urbain pour les quartiers d'habitat social collectif :

*« mais dans le cas de Roubaix, les habitants de l'Alma-Gare s'organisèrent et parvinrent à convaincre la municipalité de gauche de reprendre le projet en les intégrant dans son élaboration. Dès lors, ce dernier devait changer complètement à la fois de nature et de forme. Abandonnant les principes de la tabula rasa et du zonage, les architectes furent chargés de poursuivre l'histoire urbaine en concevant une nouvelle « courée » qui ne soit plus synonyme de ségrégation mais d'intégration socio- spatiale. A la même époque et de manière symptomatiquement parallèle, les habitants des quartiers populaires qui entourent le centre historique de Mexico s'engageaient dans le même type de combat pour éviter d'être expulsés. Mais comme ils ne purent convaincre les pouvoirs publics, c'est en collaboration avec les architectes et avec des artistes... le projet de réhabilitation honoré du premier prix au Congrès d'Architecture de Varsovie en 1981... »*

Avec ces exemples, nous retiendrons que les projets s'inscrivent dans une histoire, sans oublier de prendre en compte les aspects identitaires de la société et des lieux. L'application du concept du projet urbain 'comme nouveau modèle alternatif à l'urbanisme de projet des ZUP se fait plus souvent comme référence à l'urbanité de la ville des quartiers qu'à la réalité des projets de vie des populations qui y résident et qui ne sont pas sans porter, pour certaines d'entre eux et de façon embryonnaire, le modèle de la mobilité et de la résidentialité des classes moyennes' (Alain Yayot *et al*, 2000 : 93). Le projet urbain durable, c'est un des champs les plus fertiles dans l'émergence de nouvelles démarches et nouveaux modes d'action urbaine que celle des projets urbains appliqués aux problématiques ponctuelles d'ordre social à l'échelle de quartier. Le point de départ de l'action de ce champ, dit de la politique de la ville, a pour origine de constat et de diagnostic établis dans le rapport Dubedout, 1983. C'est à la fin des années 1970 qu'est initié un cycle d'actions visant à la réhabilitation lourde des grands ensembles de logements sociaux, hors des cycles normaux d'entretien et de réaction à l'accumulation de sinistres liés aux modes de construction, le plus souvent industrialisés(Avitabile, A, 2005 : 38).

En réalité, cette idée de conception au XX<sup>ème</sup> siècle avec l'apparition des grands ensembles a connu des effets néfastes sur le terrain. 'L'exclusion urbaine, les immeubles sans grâce, les espaces publics sans âme, la nature avilie et dégradée, lancent un énorme défi aux inventeurs de l'habitat du futur. Mais le divorce entre les échéances énergétiques, les impératifs sociaux et environnementaux et les intérêts économiques liés aux agendas politiques rappelle que parler dans un sens auto-efficace du devenir serait d'une grande légèreté' (Da Cunha, A et al, 2007 : 01). S'ajoutent à cette réalité l'absence de mixité sociale et fonctionnelle (une forme de ségrégation), l'appropriation de l'espace, de gouvernance et de gestion, d'identité et la préservation de l'environnement, etc.

Devant cette situation alarmante, le projet urbain social, basé sur les registres d'indicateurs de développement durable, s'impose comme alternative où la conception d'un projet d'habitat social collectif et l'action se mise en scène sont étroitement liées. La culture de projet engage les acteurs dans des actions souples et évolutives ancrées dans la vie locale des habitants. Le projet d'un quartier social collectif exige la nécessité d'organiser le décloisonnement institutionnel et la mise en place d'un système de relations de coordination à long terme entre des partenaires publics et privés dans une perspective d'adaptation évolutive. Il force l'adhésion à une démarche collective, faite d'apprentissages et d'ajustements réciproques d'intérêts parfois contradictoires, au cours de laquelle les partenaires forment un point de vue commun dans un souci de réalisme créateur pour tous y compris les équipes d'accompagnement en conception et en suivi.

Il faut relever qu'aujourd'hui les aspirations résidentielles des familles démunies qui s'orientent vers de nouveaux modèles adaptables à leurs attentes et aspirations. Ces nouvelles

aspirations s'appuient sur des souhaits souvent qualitatifs et bien spécifiques: taille du logement suffisante, loyer abordable, immeuble en connexion avec les espaces de proximité, tranquillité et réputation du quartier, proximité des services publics de base, un lieu de jeu pour les enfants et pour certains d'eux la proximité du lieu de travail, etc. La qualité du logement et de son environnement ainsi qu'une relative centralité urbaine, dans sa conception, sont au centre de ces aspirations émergentes. Il y a également une évidente aspiration à occuper un logement plus individualisé et à limiter les interférences avec le voisinage et les nuisances de la ville. Cette évolution s'inscrit dans un contexte de mutations démographiques et sociales, dont les plus importantes sont la tendance au vieillissement de la population et à l'explosion des structures familiales traditionnelles (augmentation des petits ménages et des ménages recomposés). Toutes ces données doivent être vues avec une autre vision alternative qu'est celle de projet urbain durable dans le but de les prévoir et entendre les citoyens pour l'avenir de leurs quartiers systèmes.

Dans toutes les conférences sur le développement durable, l'habitat pour tous (notamment les grands ensembles) est parmi les préoccupations majeures ; comme démarche assurant l'équité et la mixité sociale. Dans ce sens : M. JOHN HARVARD, secrétaire parlementaire du ministre des travaux publics et des services gouvernementaux du Canada, dit lors d'un débat dans la Conférence des Nations Unies sur les établissements humains (HABITAT II): « *l'idée d'une conférence internationale sur les établissements humains puise son origine dans une proposition émise par le Canada lors de la Conférence de Stockholm sur l'environnement de 1972. Depuis la Conférence Habitat I que le Canada a eu l'honneur d'accueillir en 1976 à Vancouver, la communauté internationale n'a pu freiner la détérioration des conditions de vie de larges couches de la population de nombreux pays. Habitat II se doit de tenir compte des engagements souscrits lors du sommet sur le développement social de Copenhague quand il s'agira de trouver des solutions aux fléaux de la pauvreté urbaine et rurale, du chômage, et de la marginalisation dans les villes et communautés* ». (Habitat II) se doit en outre de s'accorder sur des actions susceptibles d'assurer un logement décent et accessible. La Conférence doit également reconnaître le droit à un logement décent en tant que partie intégrante du droit international. Dans la finalisation du Programme pour l'habitat et le Plan d'action mondial, il faut particulièrement veiller à prendre en compte les besoins, les préoccupations et les perspectives de tous les membres de la société. Il faut mettre l'accent sur l'autonomisation et la participation de tous les éléments de la société, en particulier les groupes vulnérables et désavantagés. Le Canada a appuyé avec vigueur l'idée d'un accès et d'une participation élargis des ONG, en visant de soumettre des propositions.

Dans de nombreuses villes, confrontées à une expansion rapide, à des problèmes écologiques et à la lenteur du développement économique, il n'a pas été possible de relever les défis que représentent la création d'un nombre suffisant d'emplois, la fourniture de logements convenables et la satisfaction des besoins fondamentaux des citoyens (Déclaration de New York, 2001: article 02) parce qu'ils n'ont pas été planifiés à long terme à travers une démarche de projet durable.

Le développement durable est venu aussi pour créer « le Programme pour l'habitat, s'agissant de fourniture d'un logement convenable pour tous, du développement durable des établissements humains de l'habitation et de participation, égalité entre les sexes, du financement du secteur du logement et des établissements humains, de la coopération internationale et du bilan des progrès réalisés (Déclaration de New York, 2001 : article 06); c'est une préoccupation qu'a connu leur départ avec la Conférence de Vancouver (HABITAT I) au Canada puis la conférence

(HABITAT II) à Istanbul, déclaration de New York 2001[...] jusqu'au Programme des Nations Unies pour les Etablissements Humains (ONU-HABITAT)<sup>5</sup>. Mais la remarque pertinente qu'on a faite, c'est que le point commun entre ces conférences et programmes est d'assurer le logis pour tous, c'est le principe à partager avec l'urbanisme moderne mais comme enjeux général, sa conception et sa mise en scène sont bien différentes et incomparables dans le nouveau courant de pensée substituant. Pour ne pas reprendre et reproduire des expériences des cités dortoirs, cette démarche vise des établissements humains partout dans le monde soient plus vivables et de meilleure qualité et favorisent l'intégration.

Dans l'article n°29 de la déclaration de New York, le logement représente un défi pour le troisième millénaire : *«A l'aube de ce nouveau millénaire, conscients de nos responsabilités envers les générations futures, nous sommes fermement résolus à offrir un logement convenable à tous et à faire du développement durable des établissements humains une réalité dans un monde en pleine urbanisation. Ce développement est basé sur l'équité sociale, efficacité économique et efficacité environnementale ».*

Ainsi, il existe une grande conviction que cette vision reposant sur une démarche interactive de projet, peut incarner le projet urbain. Il permet l'élaboration d'une stratégie se traduisant par une mise en forme d'un programme d'action. Ceci est un outil indispensable pour une réflexion prospective sur la ville, le quartier notamment celui marginalisé et l'amélioration de son image. Contrairement à l'urbanisme fonctionnaliste, il prend en considération la réalité urbaine complexe à travers ses diverses dimensions, ses spécificités locales, voire les nouvelles exigences intégrées au développement durable sous forme des registres logiques de planification et de conception. L'inscription d'une nouvelle manière de penser et de concevoir l'action urbaine contemporaine, exigée par la logique du DD, étendue de l'échelle locale du quartier vers celle globale de la ville va mener ver une rupture avec la planification traditionnelle, dit "moderne".

#### **Question générale de recherche**

La démarche projet urbain durable devient une réalité et un choix incontournable pour les spécialistes en la matière et la nouvelle *imagibility* de l'urbain rêvé. Elle est venue pour substituer la scène urbaine produite par l'urbanisme dit moderne.

A cet égard, les question qui se posent :

*« Dans sa conception, quelles sont les influences de cette démarche sur la logique l'implantation des quartiers d'habitat social collectif destiné aux familles démunies pour la formation d'un système d'habitat y compris la conception de ses registres d'indicateurs? »*

*« Dans la mise en scène de la démarche, quels sont les paramètres et les registres à prendre en considération lors d'implantation des quartiers habitat collectif dans le cadre du développement urbain durable afin d'esquisser un système d'habitat bien adapter à son contexte ? »*

#### **IV. Problématique spécifique**

Tout d'abord, la formule des ZHUN (Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle), inaugurée à la fin des années 1970 à la faveur de l'adoption d'une nouvelle politique de l'habitat, avait pour objectif la réalisation à travers le pays d'ensembles d'habitations "types" portant sur la réalisation de centaines de milliers de logements sociaux collectifs pour tous les Algériens. Cette formule a donné un produit urbain basé sur l'universalisation de l'architecture. Elle n'est pas adaptée à la réalité de terrain sur

---

<sup>5</sup> Le programme favorise une meilleure connaissance du domaine des établissements humains dans le monde entier et la prise de mesures à cet égard. Pour soutenir le Programme pour l'habitat, deux grandes campagnes sont en place : la Campagne mondiale pour la sécurité d'occupation et la Campagne mondiale pour la gouvernance urbaine. L'ONU-HABITAT coordonne aussi deux activités mondiales : la Journée mondiale de l'habitat (chaque année le premier lundi d'octobre) et le Forum urbain mondial.

tous les plans social, économique, sensoriel et écologique. Elle correspond donc à un constat mécontentement auprès des citoyens. Il est dès lors, plus que jamais urgent de définir une politique efficace et hardie de la ville. En effet, nos villes souffrent en premier lieu de défaillance au plan de l'urbanisme et de l'architecture et de la maladie des quartiers d'habitat social des grands ensembles, mais ces éléments ne sont pas les seuls facteurs aggravants de la situation. Le chômage, le sous-emploi, le déficit des services publics et l'absence de politique de solidarité et de proximité au niveau du quartier, achèvent des données des grands ensembles le caractère répulsif et d'exclusion qui fonde la mal vie<sup>6</sup>. A cet effet, s'ajoutent les points suivants (Si Foudil Houcine, 2002 : 81) :

- Malgré les efforts des différents Ministères de l'Habitat, les normes en Algérie sont faites d'une manière très mécanique sans tenir compte de l'environnement socio-culturel, ni des capacités économiques du pays.
- Malgré leur insuffisance, les normes ne sont pas appliquées en totalité par les architectes en raison des contraintes des structures, des trames identiques et des cellules répétitives.

Naturellement, le but du secteur public est de produire le maximum de logements possible à moindre coût, et de répondre le plus rapidement possible à une forte demande en matière d'habitat. Mais le mal-façonnage, l'accélération et le contrôle mal structuré ont participé négativement à l'image désagréable de ces quartiers d'habitat social marginalisés. Donc, au lieu de régler même partiellement, la politique de l'habitat et les réalisateurs ont creusé encore dans le contexte d'échec et de la perte de système d'habitat.

Cette question constitue un enjeu crucial tant d'un point de vue politique qu'économique, social ou environnemental. Style monotone, uniforme, sans aucune personnalité architecturale, tous ces modèles sont répartis sans aucune étude spécifique, cela fait penser à des villes-bidons et à des espaces anonymes, que Tahar Djaout (1993) définit au début des années 1990 de façon édifiante :

*« Les gros ensembles d'habitation comme les constructions individuelles s'élèvent un peu partout, rarement agréables à l'œil, rongéant comme d'immenses verrues le paysage urbain ou le prolongeant en un désolant entassement de cubes. Et (signe du temps ?) les ensembles d'habitation posés là en toute hâte n'ont même pas eu le temps de se voir attribuer un nom qui les humanise. Nous assistons à l'émergence de véritables « cités numériques » : cité des 628 logements, cité des 800 logements... Si l'on se rappelle que ces cités sont d'abord notre cadre de vie et que la qualité de notre existence est largement déterminée par l'endroit où nous vivons, on comprendra que l'équilibre et la gaieté ne sont pas à notre portée. Le paysage bâti (qu'on y habite ou non) nous force désormais à vivre sur la défensive – sinon l'angoisse ».*

Après des décennies d'amélioration, le constat de Tahar Djaout, qui n'est pas un spécialiste en architecture, révèle une situation alarmante de la ville en général et de l'habitat collectif en particulier, défaillant en conception et en qualité par la reconduite des ZHUN<sup>7</sup> comme pesanteur en matière de conception. Cette réalité a été édictée et mal-justifiée par la logique de l'urgence, en préférant s'exprimer seulement en chiffres, en répondant à une dynamique démographique et sous la

---

<sup>6</sup> Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement ; Aménager l'Algérie de 2020, P136

<sup>7</sup> C'est avec la reconduite des opérations des ZHUN zone d'habitat urbaine nouvelle : avec ces cités connues par des appellations chiffrées (ex : cité 1600 logts) Typologie de l'habitat collectif dans les « ZHUN » : Pour différentes raisons l'Algérie avait choisi l'utilisation des modèles de mouvement moderne issus des Plans de Constantine :

L'espace intérieur : Non flexible ; Manque d'intimité dans certaines dispositions de séjours, de la cuisine et des sanitaires... Manques d'espaces de rangement (placards, niches, alcôves, etc...) ; Manque d'espaces extérieurs annexés (comme terrasse) Les terrasses souvent inaccessibles Les balcons et les loggias inutiles ;

Eléments d'architecture : Le traitement architectural de l'habitat « international » en Algérie est souvent dicté par les systèmes de construction adaptés : Simplicité ; Répétition ; Façades composées de pleins et de vides suivant le type de construction ; Les entrées identiques sous forme d'ouverture au RDC et suivant la trame de construction ; Couleurs unies sans aucune recherche ou imagination ;

pression de l'attente sociale, victime de tendance d'exclusion. Devant cette situation alarmante, cette politique doit s'améliorer et donner une alternative urbaine stratégique prospective et durable.

Dans cette optique, la recherche d'une identité urbaine et d'une urbanisation polyfonctionnelle équilibrée qui intègre les diverses fonctions urbaines, en prenant l'habitat comme problématique majeure et primordiale, avec le commerce, l'agriculture et l'industrie, est l'objectif primordial de l'urbanisme après 1990, il s'organisait auparavant d'interventions ponctuelles d'aménagement selon des programmes sectoriels. Mais les études ont montré que leur apport, potentiellement efficace, est entaché de lacunes entamant ainsi leur efficacité. Celles-ci résident, d'une part, dans la manière qui a présidé à la réalisation des PDAU, où l'on relève l'absence réelle d'une véritable philosophie d'un projet urbain social qui devrait déterminer au préalable le rôle des POS, et d'autre part dans les contraintes, comme nous le verrons, de mise en œuvre des POS eux-mêmes. Cette situation impose avec force la remise en cause de ces instruments d'urbanisme.

En ce sens, on constate que les lois promulguées dès l'an 2000 ont pour objectif de chercher des productions développées et durables tirées de l'exploitation des ressources naturelles, en harmonie avec le cadre bâti ou les aménagements urbains, et donnent un signe pour penser à la planification durable y compris le logement social collectif, autrement dit une recherche d'un système d'habitat.

Non encore reconnu en Algérie, qui n'est pas en reste du mouvement, le projet urbain occupe aujourd'hui une place quasiment importante, véhiculée essentiellement par le cadre réglementaire, apte à la réalisation d'une conception nouvelle, dynamique et ouverte. Il est lié à des pratiques qui ont un impact fort sur l'amélioration de la qualité de l'habitat dans l'espace urbain convenable et agréable à vivre. Face aux bouleversements des développements urbains de la fin du millénaire, le projet urbain apparaît comme l'outil d'un renouveau de la pensée urbaine. Le projet urbain constitue un concept à la mode ainsi qu'un thème d'actualité très estimable, adopté dans les agendas de développement des pays développés pouvant être établi à l'échelle locale et à adapter au contexte national et donner à l'habitat, comme partie intégrante de la ville, forme, force et civilité.

En Algérie, l'objectif de programme du gouvernement au titre de la période 2004/2009/2014 est « non seulement de répondre aux besoins exprimés par la population en matière d'habitat mais aussi et surtout d'améliorer leur conditions de vie et de pourvoir les villes et les agglomérations de réalisations esthétiques, adaptées au plan urbanistique et architectural »<sup>8</sup>.

Dans cette période et l'habitat social, les orientations du Ministère de l'Urbanisme et de Construction, pour un nouveau cahier des charges, étaient données après un constat qui relève que la production de logements est peu nantie tant sur le plan de la finition qu'en ce qui concerne la qualité des matériaux et des équipements utilisés exigeant. S'ajoute à cette liste leurs attributaires d'importants et coûteux travaux d'embellissement et de mise à niveau afin de pouvoir profiter pleinement de leur habitation. Dans notre contexte : des questions méritent d'être aussi posées :

« *Quels sont les impacts de la politique tracée par l'Algérie en matière d'habitat collectif depuis son engagement dans la démarche de Développement durable ?* »

« *Quels sont les impacts de cette politique légiférée par rapport aux expériences précédentes pour un futur projet urbain ?* »

« *Qu'est ce que la démarche projet urbain apporte comme critères d'implantation de l'habitat collectif comme organe vivant dans le système urbain ?* »

---

<sup>8</sup> Note du Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme aux directeurs Généraux des OPGI en communication avec les DLEP et les DUC, « au sujet de la réalisation des programmes de logements sociaux locatifs, le 22 juin 2007, Alger (en annexe).

## **V.- Hypothèses**

Pour répondre aux questionnements posés dans notre problématique, il nous a paru judicieux d'émettre les hypothèses d'étude suivante :

- Le projet urbain porte une réponse favorable à mise en scène d'un habitat social collectif pour un système d'habitat optimal.
- Les pôles urbains à Médéa appliquent partiellement la démarche projet urbain dans sa vision systémique.
- La démarche durable a donné des signes de vie pour un projet urbain suivant des registres logiques l'implantation d'un système optimal aux pôles urbains à Médéa.

## **VI.- Les objectifs à atteindre**

Le présent travail s'assigne comme principaux objectifs:

- Contribuer à créer de nouveaux quartiers d'habitat collectif sous la vision du l'alternative du Projet urbain en répondant aux enjeux du développement durable ;
- Etablir un cahier des charges d'objectifs qui traite les cibles de DDU selon les registres logiques de planification de projet urbain en précisant les attendus et les axes recherchés en termes de programme de nature à s'inscrire dans l'ambition urbaine générale ;
- Rechercher et préciser les éléments à articuler pour une action conduite vers une approche systémique en traitant les quartiers d'habitat social collectif dans le corpus urbain comme sous-système équilibré selon la vision de projet urbain durable.

## **VII- Intérêt de recherche**

Actuellement, la recherche d'un système d'habitat est devenu une nécessité dans un contexte où 'les enjeux planétaires du réchauffement global, la raréfaction des ressources naturelles la perte de biodiversité obligent à repenser au niveau local les modes de conception et d'aménagement de nos villes (Gauzin, M, 2001). L'échelle du quartier, considérée comme une unité opérationnelle de planification, offre le cadre d'une réponse concrète à des engagements généraux d'aménagement durable pris par une collectivité territoriale<sup>9</sup>. Un éco-quartier ou un quartier durable en tant que système d'habitat est l'unité urbaine proche de la vie quotidienne des habitants, conçue de façon à minimiser son impact sur l'environnement, visant une autonomie énergétique, et cherchant à diminuer son empreinte écologique ou compenser sa dette écologique.

L'intérêt de la recherche se proclame dans un contexte où l'Algérie s'engage actuellement dans la politique de ville durable et construction des programmes ambitieux de l'habitat. Mais elle ne dispose pas d'outils adéquats qui lui permettraient de planifier, de concevoir et de réaliser les projets selon les exigences de la démarche de développement durable. Donc, notre recherche tente d'apporter une modeste contribution en proposant un outil d'aide à la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage qui est le tableau de bord des termes de références du cahier des charges pour la mise en scène des projets des éco-quartiers de l'habitat social collectif local et durable selon la conception de projet urbain basée sur des registres de planification urbaine.

---

<sup>9</sup> Les cahiers de l'institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'ÎLE DE France, «2007), « les grands projets urbains en Europe », N° 46, p 181

Donc l'intérêt majeur de notre recherche est de planifier des quartiers d'habitat collectif durables dont les habitants s'identifient par un mode de vie durable, c'est à dire, conciliant les trois pôles du développement durable qui sont le social, l'économie et l'écologie.

### **VIII.- Méthodologie de la recherche**

Pour élaborer notre travail de thèse et aboutir à nos objectifs, nous pensons qu'il est vraiment essentiel et central d'adopter une méthodologie appropriée. Afin de trouver des réponses adéquates à nos questionnements et de vérifier nos hypothèses avancées, nous avons suivi le parcours méthodologique suivant :

Nous avons préconisé la préférence d'organiser notre travail, selon trois parties. Cette organisation est faite selon la théorie de système d'Edgar MORIN en tant que nouvelle voie de pensée des problématiques scientifiques. Dans cette vision, le système révèle trois faces: il y a un systémisme fécond qui porte en lui un principe de complexité de la conception, il y a un systémisme vague et plat, fondé sur la répétition de quelques vérités premières pour vérifier la phase expérimentale de la problématique, il y a enfin la *system analysis* qui est le correspondant systémique de l'engineering cybernétique, mais beaucoup moins fiable, c'est-à-dire comme le terme *analysis* en opérations réductrices basées sur des données chiffrées et quantifiées (Morin, E, 2005).

Dans le même ordre des idées, il sera pertinent d'avoir déjà prédéfini les parties constituant la recherche en indiquant les étapes et pivots de la recherche. Leur formulation aura mieux servi à comprendre le processus de développement de notre problématique et les résultats à obtenir. En premier lieu dans un systémisme fécond, une présentation conceptuelle en balayant des concepts clés utilisés dans ce travail s'avère nécessaire. Dans cette partie, nous avons essayé de comprendre l'énoncé philosophique d'une pensée logique des quartiers d'habitat social collectif, une chronologie historique comme révélatrice des composantes de système urbain et les spécificités et pensées logiques imposées par détournement socialiste de l'habitat. S'ajoute à cela, un travail conceptuel réalisé pour comprendre la relation entre la planification urbaine locale et le système d'habitat et par conséquent le développement de l'influence de l'habitat dans la formation d'un système urbain au fil de temps. Le retour à une compréhension historique de la formation de l'habitat social au fil de temps est important afin de nous positionner dans ce mouvement continu.

En deuxième lieu dans un systémisme vague, et via une approche analytique, nous avons essayé de comprendre le projet urbain en tant que système urbain au profit de l'habitabilité de l'espace. Nous avons essayé d'analyser la nouvelle vision de projet urbain dans sa conception urbaine, son pilotage, et sa pensée spécifique et logique économique, culturelle, socioculturelle et les valeurs d'usage et de dynamique urbaine de sa mise en scène. Pour mieux comprendre la relation entre cette démarche projet urbain et le système d'habitat, nous avons opté pour une démarche explicite. A cet égard, nous avons abordé le rôle des indicateurs de développement durable, leur structuration dans des systèmes d'indicateurs, ainsi que les méthodes d'évaluation des systèmes d'habitat récents. A partir de ces méthodes et outils, nous avons assisté à la mise en grille des indicateurs afin de simplifier la compréhension des systèmes d'habitat. Dans cette optique, des exemples étrangers vont nous permettre de mesurer l'impact social, économique et environnemental de cette nouvelle démarche sur la vie quotidienne dans les quartiers d'habitat social collectif.

En troisième lieu *system analysis* qui est le correspondant systémique de l'engineering cybernétique ce retrouve chez les initiateurs de la démarche HQE2R (Philippe OUTREQUIN et Cathrine Charlot-Valdieu), qui ont pris comme soubassement la vision systémique d'E, Morin. Nous

avons constaté qu'il est convenu de changer le mode de vie imposé par les quartiers monofonctionnels des grands ensembles, de construire plus modéré, dans le partage le plus équitable des rares richesses et d'éviter les effets néfastes des expériences antérieures. Pour atteindre cet objectif, une proposition d'une grille provisoire des indicateurs de durabilité s'impose. Dont les signes de vie se trouvent notre cadre réglementaire qui vise l'adoption d'une nouvelle image urbaine en dynamique dans le cadre de développement durable.

Afin de mener à bien ce travail, dans une ligne de conduite qui ce veut scientifique, le choix et la lecture des ouvrages, thèses, actes de séminaires, colloques et documents administratifs, ce révèle un outil fondamentale pour la bonne pause des fondements de la recherche, ainsi certains document n'ont pas été mis à profit que pour le traitement d'un chapitre particulier tandis que d'autre scandent l'ensemble de la thèses, S'ajoute à cela, la lecture des plans d'aménagement des pôles urbains de notre contexte et des exemples pris comme références, des photos et des cartes et des plans d'architecture.

En plus de ces outils de travail, et pour une bonne application de la méthode expérimentale HQE2R, des stages ont été effectués dans des laboratoires spécialisés : en matière de conceptualisation, le laboratoire Rechercher sur l'Habitat à l'ENSA de Paris-Val-de-seine ; en matière d'expérimentation, des rencontres avec Philippe Outquin et Catherine Carlot-Valdieu à la CALADE. S'ajoute à cela les entretiens et consultations auprès de chercheurs et scientifiques en architecture et urbanisme de laboratoires tels que : LRA de ENSA de Toulouse et au LERASS à UPS III Toulouse, qui ont enrichi le contenu.

#### **IV.- Structure de la thèse**

Afin de mener à bien notre travail de réflexion, la thèse est structurée en trois parties contenant chacune deux chapitres, et d'un chapitre introductif et d'une conclusion générale.

**Chapitre introductif** s'attèle à la pause de la problématique de recherche, sa relation avec notre contexte, les hypothèses qu'elle a dégagée, les objectifs de la recherche et ces intérêts, ainsi que la méthodologie adéquate pour répondre à nos questions et enfin la structuration de la thèse.

**La première partie** constituée de deux chapitres. **Le premier chapitre** est une phase descriptive théorique dans laquelle sont passées en revue les concepts et définitions à impliquer dans l'étude des quartiers d'habitat social collectif. L'objectif étant de faire ressortir les prémisses de projet urbain durable qui rentrent dans les registres logique de planification à savoir : social, environnemental, économique, l'étude du processus de développement historique étant nécessaire pour faire déceler ces germes du projet urbain durable. **Un deuxième chapitre** en continuité avec le premier développe le concept du projet urbain en tant que nouvelle image de système d'habitat. On s'interrogeant sur sa mise en scène dans le sens où ce projet a tendance à donner une nouvelle conception de l'urbain, la notion de la bonne gouvernance et de pilotage, ainsi les logiques qui se réconcilient pour une conception optimale de système d'habitat. Ainsi sont passés en revue les différentes démarches de labellisation des projets, outils de performance et de durabilité. Ces derniers sont constitués des indicateurs de développement durable dans un climat d'interaction systémique. Le projet urbain durable étant une alternative de conception des projets d'aménagement des systèmes d'habitat de l'échelle de territoire jusqu'à celle de quartier.

**La deuxième partie** est constituée de deux chapitres. Dans **le troisième chapitre**, nous avons présenté des expériences phares (Pays-Bas, Angleterre, Allemagne et la France) qui tentent de



concrétiser des quartiers d'habitat social idéal en tant que système d'habitat depuis l'antiquité jusqu'aux modèles récents (selon Yankel Fijalkow, il s'agit des quartiers-villages). A cet égard, nous avons fait un voyage dans le temps pour apprécier l'ancrage historique de ses quartiers d'habitat social d'une part, et la compréhension de leur logique de mise en scène afin de la comparer aux pratiques de conceptions actuelles, afin d'estimer l'importance donnée aux démunies dans la conception pour garantir un logis pour tous. Dans cet ordre d'idées, nous avons étudié, dans **le quatrième chapitre**, la mise en scène des quartiers d'habitat social collectif en Algérie afin de comprendre sa logique de formation, ainsi que son soubassement théorique depuis la période post-indépendance à nos jours. En effet, nous avons essayé de comprendre l'emboîtement des échelles de conception de celle de territoire à celle d'échelle d'action. Le systémisme vague dans cette vision réside dans les différentes échelles d'expérimentations formées dans les cadres législatifs.

**La troisième partie** empirique est constituée de deux chapitres. **Le cinquième chapitre concerne** en premier lieu la compréhension d'une démarche réussie en la matière dans les pays développés à l'échelle de quartier. En deuxième lieu, la recherche de son application dans le contexte algérien est permise vue sa qualité réductrice comme a signalé E, MORIN. Nous commencerons par la présentation des cas d'étude en faisant apparaître ses opportunités et ses faiblesses selon un des outils de la démarche HQE2R. L'évaluation sera faite sur la base d'un diagnostic partagé de développement durable AFOM comme dans d'autres pays développés. Nous développerons aussi une approche de conception basée sur une grille d'indicateurs et de registres logiques provisoires. Enfin, et dans **le sixième chapitre**, nous étudierons l'adaptabilité de cette méthode à notre contexte dégagant les dimensions de projet urbain durable pour mieux faire sortir les fondements des indicateurs pour une méthode d'évaluation adaptable à notre contexte. Aussi, notre recherche sera focalisée sur l'implication des dimensions de projet urbain afin d'obtenir un tableau de bord comparatif adéquat par rapport aux expériences internationales.

**Pour conclure**, nous avons rappelé les questionnements de notre problématique de recherche, présenté les résultats en confirmant ou infirmant nos hypothèses de départ, en montrant aussi bien les limites de la recherche que les perspectives et les horizons de la thèse.

## Structure de la thèse

**CHAPITRE INTRODUCTIF**

**PREMIERE PARTIE : le systémisme fécond**

**CHAPITRE I : la conception d’habitat pour tous et ses enracinements**

**CHAPITRE II : Le projet comme système urbain au profit d’habitabilité de l’espace**

**DEUXIEME PARTIE : le systémisme vague**

**CHAPITRE III : Tentatives de formation logique des systèmes d’habitat social : leur projet urbain et leur classement.**

**CHAPITRE IV : Projet Urbain implicite et l’Habitat collectif sous la vision du Développement Durable en Algérie**

**TROISIEME PARTIE : le systémisme de l’engineering**

**CHAPITRE V : L’évaluation de durabilité dans les projets d’habitat social collectif en Algérie**

**CHAPITRE VI : Validité des Outils d’évaluation de durabilité et indicateurs de développement durable**

**Conclusion générale**

**Les perspectives et limites de recherches**

## **Première partie :**

*Dans cette partie sont passés en revue les concepts et les définitions à impliquer dans l'étude des quartiers d'habitat social dans sa logique de formation afin d'assurer un logis décent pour tous « habitat pour tous ». Nous avons essayé de comprendre l'implication d'une pensée logique dans sa conception philosophique en relation avec l'émergence des quartiers d'habitat social collectif, une chronologie historique comme révélatrice des composantes de système urbain et les spécificités et pensées logiques imposées par détournement socialiste de l'habitat. Nous avons évoqué aussi le concept projet urbain en tant que nouvelle conception de système d'habitat. L'optimisation systémique est subordonnée par l'adoption des démarches, logiciels, outils de performance et de durabilité constitués des indicateurs de durabilité en d'interaction systémique.*

# **Chapitre I**

*La conception d'habitat pour tous : sa conception et ses enracinements.*

*Pierre Lavedan : « La construction d'une maison est un fait universel et nécessaire. »*

## **La conception d'habitat pour tous et ses enracinements**

### **Introduction : Etat des savoirs**

Pour un état des savoirs, il s'avère essentiellement justifié de prendre un appui conceptuel et étymologique à propos des notions clés que nous avons déjà signalées. Il s'agit essentiellement des concepts qui se trouvent dans l'intitulé de cette thèse. La compréhension de l'état des savoirs de notre projet de recherche va nous mener automatiquement vers une meilleure compréhension de notre vision et par conséquent nos perspectives.

Lorsqu'on s'intéresse à un projet de recherche scientifique quelconque, on s'attache à ces caractères existentiels pour avoir plus de clarté sur son état de savoir. Il est fort utile d'être conscient de l'importance de définir les principaux concepts permettant sa mise en scène : la logique d'implantation, habitat social sous la vision du projet urbain. Il est recommandé de comprendre le niveau de complexité du sujet de notre projet en tant que système de pensée, pour assurer après la communication entre les parties qui les composent<sup>10</sup>. Ce système est un ensemble d'éléments en interaction dynamique, organisés en fonction d'un but<sup>11</sup>. Les concepts à évoquer dans notre recherche ne sont pas des entités « d'un objet isolé » mais plutôt des « produits historiques de l'esprit logique en prise avec les objets », des résultats du « développement d'un rapport partiel donné dans la nature en un outil de travail de connaissance et de l'utilisation de la nature » (Dilthey, 1883 : 366, 372). Ce qui explique deux lignes de pensée, la première se penche sur la définition des entités ou des éléments de projet, et la deuxième sur la mise en système relationnel et logique des interactions dynamiques.

Dans notre thèse, le déclic débute dès qu'on constate que les groupements humains découverts dans toutes les civilisations (on trouve les explications adéquates au-dessous) ont toujours tendance à la recherche continue de rassembler leurs habitants dans unités urbaines en leurs offrant des logis sains et protégés. On étaye notre point de vue par les propos d'*Ibn Khaldoun* sur son interprétation du concept de la société humaine comme nécessité et garante d'une vie commune en mouvement. En ces groupements humains en tant que modèles d'une pensée humaine n'ont pas obéi à certaines règles logiques lors de ses implantations. Ces règles se ne sont pas des fins en soi, ils ne sont que des moyens recherchant des systèmes d'habiter l'espace urbain pour le mieux-être de leurs habitants. Ces règles logiques se trouvent dans une approche intellectuelle et dans un courant de pensée systémique. Cela est subordonné en urbain par un système équilibré : efficace dans son registre économique, équitable dans son registre social et efficient dans son registre environnemental. De ce fait, ce système urbain équilibré existe dans un cadre théorique en visant la recherche d'une forme optimale. Cette forme rêvée est le résultat de réconciliation des registres logiques de composantes urbaines qualitatives et quantitatives. Dans cette optique, des exemples phares peuvent édicter au fil des temps l'émergence des autres formes d'adaptation de la forme urbaine selon leurs contextes. Ainsi, cette logique humaine exige simultanément d'autres aspects

---

<sup>10</sup> « Cela est quasi incompréhensible quand on est dans le paradigme disciplinaire où physique, biologique, anthropologie sont des choses distinctes, séparées, non communicantes » Edgar Morin, dont l'architecture de la ville se trouve dans une autre sphère.

<sup>11</sup> Les rapports d'étude de Certu, « Une introduction à l'approche systémique, Appréhender la complexité », Ministère de l'écologie du Développement et de l'Aménagement durable. Janvier 2007, rédigé par Frédéric Lasfargues (Ex-Certu), Christophe Dalin (Certu), centre d'Études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques.

qualifiables qui échappent aux règles logiques elles-mêmes, comme le mode de gouvernance (qui n'est pas un choix scientifique) qui reste un choix humain. Sans cet aspect, on ne peut pas garantir la stabilité d'un système d'habitat qui doit être au diapason des transferts et de développement des politiques. Ces transferts ont automatiquement des conséquences et des influences positives et négatives sur les savoirs et les savoirs-faires urbains. Le classement d'un système urbain logique fait toujours appel à la notion de la géographie de l'habitat et son ère d'influence notamment d'ordre économique (micro et macro économique), social, sociétale et écologique. Sa concrétisation passe toujours à l'aide des outils scientifiques pluridisciplinaires d'aide à la décision dans le cadre d'une approche transversale. S'ajoute à cela, que ces composantes systémiques, sous forme de registres, doivent être logiquement agencées de manière à ce qu'ils assurent le fonctionnement unifié des boucles d'une approche systémique dynamique.

En urbanisme, s'il y a des éléments d'implantations communs entre tous les établissements humains à étudier, on doit garder les mêmes composantes primaires avec des autres aspects d'adaptation. Par contre, les autres espèces animales n'ont qu'un seul modèle intergénérationnel à transférer. Pour cette raison, approfondir les origines et les enracinements s'avère important et logique dans le sens de comprendre ce que nous planifions au fil des temps, en superposant les mouvements de développement de cette logique humaine dans une approche systémique dynamique. Un système urbain réfléchi a comme finalité l'assurance d'une forme de planification, qualifiée optimale, comme garante de la stabilité de cette communauté humaine ciblée, notamment pour ses couches démunies. En travaillant dans un cadre de pensée scientifique et intellectuelle, où 'la médiation de l'objet par le sujet prend toujours la forme de projet (Bachelard, G 1934 :11)'. Donc, un projet est une ébauche, et la science se réalise dans l'ébauche...l'ébauche n'existe cependant que sous la forme des alternatives constituant de possibles réalisations expérimentales (Hans-Jörg Rheinberger, 2014 :33). Dans cette optique, la couche sociale démunie, qui doit faire partie dans les systèmes urbains équilibrés, a connu un nombre important d'expérimentations pour son implication au sein de la vie de la cité rêvée. Dans ce processus de développement perduré depuis longtemps, ces expériences sont considérées comme des ébauches pour un projet urbain social alternatif. Cet aboutissement d'un développement urbain soutenu et durable est devenu aujourd'hui incontournable.

Le retours aux expériences sensibles, en tant qu'une étape nécessaire, nous permet d'appuyer notre réflexion par le recours à la notion de systémique et de la logique d'une part, et la naissance des composantes de notre système d'habitat dans ces concepts théoriques et fondateurs d'autre part. Cette recherche jette *a fortiori* un coup d'œil sur les idées et les axes traitant ce sujet et leur enracinement pendant des siècles de pensée humaine en la matière, puisque l'Homme moderne n'est pas un extraterrestre ou une création sans origine. Personne n'a pas le droit de faire *tabula rasa* des connaissances appropriées depuis longtemps pour satisfaire son caractère égoïste. « L'histoire a un autre sens. Elle consiste à méditer, à s'efforcer d'accéder à la vérité, à expliquer avec finesse les causes et les origines des faits, à connaître à fond le pourquoi et le comment des événements » (Ibn Khaldun, AL-MOUQUADDIMA, Monteil V, T I, P 5), pour cette raison le processus de développement des phénomènes sociaux ne cesse à se progresser. La science à tout moment est imparfaite et approximative. La naissance n'est d'abord résultat mais processus actif produisant ce résultat (Piaget, J, 1937). Pour forger ce processus, il nous faut du temps, même de longs siècles. Un aperçu historique va nous donner une idée sur les logiques de planification des cités humaines pour qu'elles puissent durer dans des organisations qualifiées idéales, ainsi qu'un discours appréhendable

par la logique systémique. En soutenant notre opinion par les propos de *Popper* qui a choisi ‘comme exigence pour le livre (*Logik der Forschung*) traduit en français « La logique de la découverte scientifique », une citation de l’historien *Lord Achon* : « Rien de plus nécessaire à l’homme de science que l’histoire de cette science et la logique de sa découverte » (Hans-Jörg Rheinberger, 2014 :48).

### **I.- Habitat social en tant que sujet d’une pensée logique**

Notre recherche portera sur les visions et les démarches traitant l’habitat destiné aux classes sociales défavorisées dans l’optique d’assurer un logis décent pour tous. Logiquement l’assurance d’un logis pour tous signifie que les démunies sont aussi impliqués et font partie dans l’habitabilité de l’espace urbain. Le logis ne doit pas être considéré comme un aspect autonome par rapport aux autres composantes de la cité. Il existe plusieurs d’autres facteurs permettant la connexion entre les classes sociales comme celui culturel ou économique. La modélisation de la planification urbaine est un produit continu reflétant l’intelligence de l’Homme à maîtriser son espace de vie, et par conséquent son comportement logique pour son mieux-être notamment. A cet égard, cette pensée logique va évidemment mener vers des modèles nouveaux qui ne sont qu’une reconduction des plans déjà vus dans le passé.

La recherche d’un système va nous mener vers son processus logique de formation. A cet égard, il est important de chercher à définir cette notion de la logique, selon J.BARTHELEMY.SAINT-HELAIN (1837)<sup>12</sup>: Si l’on songe à la nature de la logique, qui n’est, en définitive, que la science de formes de la pensée soumises à des lois. A coté de raisonnement ou pour mieux dire, sous le raisonnement lui-même, il y a toujours l’être qui raisonne ; et sous le syllogisme, l’intelligence qui l’emploie ; cette expression mit l’Homme au centre du débat comme être noble qui cherche toujours à s’exprimer dans un cadre acceptable par la communauté. Cet esprit logique a conduit la pensée urbanistique depuis le début de temps vers la recherche de cerner et de comprendre l’habitabilité de tissu urbain. Dans cette optique, le projet urbain ce n’est qu’une conséquence logique de cette conduite. Ainsi, pour mieux se poser des questionnements, notre traitement de cette problématique doit être fait dans un cadre logique. Selon *Popper*, il y a deux logiques : « logique de la connaissance (*Erkenntnislogik*) » qui est la partie théorique et « la logique de la recherche (*Forschungslogik*) » qui est la partie empirique..... Son sujet est constitué par les méthodes de la recherche et la dynamique des sciences empiriques-dynamiques que ces méthodes engendrent (Hans-Jörg Rheinberger, 2014 :48). De même, l’adoption d’une méthode d’évaluation en résonance avec nos objectifs de la recherche rentre dans cette sphère de pensée logique et épistémologique.

Qu’est ce que donc l’enracinement et le processus de développement de cette problématique urbaine stimulant l’intelligence humaine, dont la logique expose ces procédés et ces méthodes, dont elle n’a pas pour objet scruter une mission propre ? Qu’est donc que cet entendement où sont exposés les principes fondamentaux de toute doctrine, reconnus et signalés à la fin des analytiques précédentes ? Ces questions vont participer à la compréhension des composantes de notre système de pensée en appréhendant une compréhension facile, abordable et pluridisciplinaire à la fois. Peut être à ce stade là on relève la problématique d’outillage ou d’instrumentalisation d’une part, et de langage et de codification d’autre part.

---

<sup>12</sup> In un travail mémoire couronné en 1837 par l’académie des Sciences morales et politiques de Paris sous l’intitulé : *de la logique ou organon d’Aristote* (tome 2, bibliothèque palais des arts de Lyon).

S'ajoute à cela la vision de *Gilbert Hottois* qui a présagé aussi (Gilbert Hottois, 2002): 'la logique est une certaine science de logos ou une certaine technique (*art*) de logos (*raison, pensée, langage*)'. Donc, nous sommes toujours dans la même ligne de pensée : problématiser, penser logiquement suivant un cadre théorique et empirique et enfin, la recherche d'une codification conventionnelle. Dans l'urbanisme, cette façon d'appréhender les problématiques urbaines a pour objectif de trouver un langage commun et adapté aux différentes situations. En disant cela, par ce que même le sujet d'habitat social, ou l'habitabilité des espaces occupés par des classes sociales spéciales, est dès le point de départ systémique en perpétuel mouvement. Cela sans mettre les aspects sociologiques dans une branche biologique pour mieux adapter l'outillage et les méthodes avec les réalités de terrain. En même temps, ce projet de quartier d'habitat social se trouve dans cette dichotomie dialectique en tant que réalité physique et logique et de même en tant que strate de fécondation. On traduit cette réalité comme aspect empirique et cybernétique pour un spécialiste en sciences appliquées et comme conceptuel pour un spécialiste en philosophie de science. Cette manière d'appréhender ce projet de thèse synchronise bien les objectifs des démarches et des outils d'évaluations actuelles comme HQE2R, BREEAM, LEED, PIMWAG, etc. Les fonds de ces outils et démarches reflètent un fondement à la fois théorique basé sur des questionnements traitant le système d'habitat lui-même, et pratique qui communique la disponibilité des données physiques sur terrain avec les possibilités des commandes politiques d'y accepter.

## **II.- Discipline de planification urbaine comme formation d'une pensée logique**

Les traitements des problématiques en urbanisme n'échappent pas aux règles de l'approche systémique en tant 'qu'association combinatoire d'éléments différents...et la société peut être conçue comme un système' (Morin, E, 2005). Donc, et dans cette optique et dans la conception de la logique, ce genre de problématiques a automatiquement une finalité, une traçabilité et une programmation. La finalité de ce processus est d'arriver à un parcours empirique et cybernétique en tant qu'un projet crayonné. En atteignant ce stade de façonnage de notre parcours de pensée, si on commence avec une conscience épistémologique (comme définition scientifique) sous forme de questionnements savants et objectifs. Comme a signalé Victor Thibaudeau (Thibaud, V, 2006 : 7): 'tout apprentissage, toute réflexion et tout projet de rédaction pourrait définir plus simple et plus facile si l'on savait appliquer un certain nombre de principes communs à tout travail intellectuel. Car plus que le questionnement et les distinctions se font sur certaines matières particulières qu'il faut évidemment les connaître pour pouvoir les faire. Ce questionnement et ces distinctions mettent en jeu, dans plusieurs cas, des règles communes, la logique, la précision pour objet de mettre en lumière, de définir, de justifier théoriquement et, point important, d'enseigner à appliquer systématiquement'. Cette nouvelle vision applicable à la cité idéale a donné une place importante à cette discipline en tant que productrice des systèmes urbains équilibrés et logiques par excellence.

De ce fait, cette distinction a été basée sur une logique d'apprentissage cumulative et agencée au fil des temps (l'histoire), en arrivant au 19<sup>ème</sup> siècle où les problématiques se distinguent elles-mêmes des autres branches de savoirs. En ce moment, on commence une nouvelle vision envers la cité urbaine dynamisée et accélérée par la domination de la machinerie, l'expression économique et la construction de logements ouvriers comme un objet secondaire. En partageant, dans cette optique, la vision de *Mach* dans '*La mécanique, exposé historique et critique de son développement*' (1883) où il considérait aussi de manière décisive son propre travail comme étant un moment relevant d'un processus historique plus englobant. Il n'était pas celui qu'accomplirait la



science, mais plutôt qui, en tant que contributeur, ouvrirait de nouvelles perspectives...la conscience historique ouvrait la possibilité de chercher des chemins nouveaux, restés jusque-là inexplorés (*Hans-Jörg Rheinberger, p 13*). Depuis cette période de l'après industrialisation, l'urbanisme a été traité comme discipline avec une appellation propre à elle. Il est considéré en tant que système logique de pensée afin de lui donner des appuis dont, toute la communauté scientifique est d'accord en instaurant la même codification et le même conventionnalisme (*H. Poincaré, 1854-1912*).

Comme c'est le cas avec l'urbanisme comme discipline à part entière, les quartiers d'habitat social reste une problématique permanente qui cherche continuellement à se retrouver et s'intégrer au sein de ce système. Donc, il est fort demandé dans ce segment des réponses à des questions qui se relient avec des supra-systèmes urbains. En ce sens, on signale que le développement durable est une approche systémique pour problématiser et solutionner à la fois ce segment, parce que sa définition ne s'arrête pas à se bouger dans le temps en harmonie avec l'étalement spatial.

S'ajoute à cela, que la logique est en effet une discipline qui a spécifiquement pour objet de découvrir et d'enseigner les lois générales pour procéder correctement et efficacement dans son activité essentielle, qui est la connaissance (de connaître). La logique identifie d'abord dans la vie intellectuelle trois opérations distinctes : la conception, l'énonciation et le raisonnement. Elle précise aussi les fins de ses opérations et les moyens qui doivent être mis en œuvre pour les atteindre. Elle analyse chacun de ses moyens, distingue leurs parties, leurs exigences, leurs difficultés possibles, etc. Ainsi, c'est la logique qui vient d'expliquer ce qu'est une définition, une énonciation et un raisonnement et les diverses formes qu'ils peuvent prendre, les forces et les faiblesses de chacun, les règles à suivre dans leur construction, leur utilisation appropriée, etc. Dans cette optique on trouvera via cette recherche que les quartiers d'habitat social restent toujours un produit mal réfléchi, en ne partageant pas le vrai sens de la vie sociale et intellectuelle, en précisant que c'est le pignon provoquant des effets pervers au sein du système urbain logique lors de la mise en scène de la cité idéale. De même, la discipline urbanistique a toujours tendance à étudier les tentatives historiques en montrant chaque fois les faiblesses et les atouts de chaque mode de planification pour arriver aujourd'hui au diagnostic partagé de développement durable. S'ajoute à cela, le retour à une conception des grilles structurées en raison de leurs efficacités et durabilité, comme par exemple SWOT en tant qu'une autre structure logique permettant la mieux compréhension de la logique de la composition urbaine équilibrée.

Une telle étude peut se faire de façon théorique et empirique. Donc, on peut analyser ces procédés et ces procédures pour les connaître, préciser leurs fondements et mettre en évidence leur cohérence. Mais on peut aussi étudier leurs divers objets et processus pour apprendre à les penser et les connaître avec plus d'ordre, plus de simplicité en commettant moins d'erreurs. Dans le premier cas, la logique peut être considérée comme une science, c'est-à-dire comme ensemble structuré de connaissances tirées d'une observation détaillée de certains phénomènes associés même à l'acte ; même de connaître qu'ils sont fondés sur des principes et des causes susceptibles d'être justifiés rationnellement. C'est ce qu'on appelle l'aspect biologique de la problématique. Dans le second cas, on regarde la logique comme un art et un savoir-faire, comme une connaissance orientée vers une pratique systématique ordonnée et orientée, comme une connaissance susceptible à faciliter une pratique et mieux en assurer le succès. C'est ce qu'on appelle la complexité selon le philosophe sociologue (Morin, E, 2005).

A cet égard, quand on parle de quartier d'habitat social, on prend donc en compte non seulement la fonction résidentielle dans un cadre de zoning, 'mais également les autres fonctions qui permettent à l'homme de substituer et de s'approprier cet espace' (Segaud, M *et al*, 1998 :7). Autrement dit, en plus des aspects purement techniques ou expérimentaux, d'autres concernent le savoir-vivre et la sociabilité des tissus urbains et leurs pratiques sociales dans une recherche de convivialité et de sociabilité de l'espace urbain. S'ajoute à cela, que même ces fonctions se développent, s'émergent, se changent, et s'escamotent au fil des temps pour le même espace social, les villes n'existaient pas en tant que telles. A cet égard, le développement durable ou le projet urbain ce ne sont qu'un résultat d'un processus logique continu dans plusieurs étapes historique, une démarche de pensée. Ainsi, ils ne sont pas un systémisme empirique isolé de leurs contextes et des autres registres de planification (les circonstances économiques, les modes de gouvernance urbains...). A ce stade incontournable, les quartiers d'habitat doivent se trouver, dans cette nouvelle ère de pensée, en relation permanente avec les registres logiques urbains qui composent la fameuse trilogie de développement durable urbain.

### **III.- Quartier d'habitation dans son aspect et sa logique sociale**

Commençant tout d'abord par la notion de logement comme notion élémentaire dans à cette échelle d'action, bien qu'il est difficile de distinguer cette notion à l'Habitat. La difficulté sera signalée dès qu'on connaîtra que ces deux notions sont largement utilisées dans différentes disciplines et par conséquent dans leurs significations et leurs acceptions. De ce point de vue, pour les spécialistes en architecture et en urbanisme il est vraiment difficile d'en admettre une définition cadre et commune.

Pour ce qui précède, la notion de quartiers d'habitat social a ses particularités existentielles pour sa mise en scène. Pour mieux monter un développement logique et conceptuel de nos idées, il nous paraît aussi logique de commencer par annoncer que la notion de logement est plus facile à cerner que la notion d'habitat, comme a dit (Segaud, M *et al*, 1998): « *la notion de logement est de toute évidence plus précise, car elle renvoie à une réalité physique bien délimitée dans l'espace, alors que la notion d'habitat est plus floue ; accolée à la première, elle permet souvent d'en élargir et d'enrichir le contenu* ». Il est vivement logique de commencer par ces définitions qui mènent automatiquement vers la compréhension de la notion de quartier d'habitat social.

S'ajoute à cela, que *Mario Segaud* a donné une définition claire pour nous faire mieux comprendre notre thèse. D'après, lui et ces collègues, le logement est une unité d'habitation, appartement ou maison, abritant régulièrement un ou plusieurs individus qui en partagent l'usage. C'est avant tout un bien matériel, que l'on peut identifier à partir de ses occupants (comme c'est le cas avec les quartiers d'habitat social des grands ensembles), de sa localisation et de sa forme architecturale et urbanistique. Le logement est aussi ainsi devenu, dès le XIX siècle, une catégorie statistique et économique relativement claire, qui s'est construite au fil de comparaisons entre les recensements. Objet et outil statistique, le logement devient parallèlement un enjeu politique. De ce fait, il est également une catégorie administrative relevant de tout un ensemble de normes qui règlent la construction, les surfaces, l'occupation et les équipements, en montrant chaque fois qu'il s'agit d'un morceau urbain inséparable et indissociable, autrement dit, un système urbain. Pour ce qui précède, le quartier d'habitat doit être vu avant qu'il soit un objet architectural et urbanistique comme un objet systémique en perpétuel mouvement, en cherchant continuellement à trouver des

interrelations entre ces éléments composantes, plus il y a de rapprochements et interactions plus logiques, plus il y aura d'autres réalités empiriques pensées et concertées.

### **III.1.- Chronologie historique comme révélateur des composantes de système urbain**

On parle aujourd'hui de logement semi-collectif, de logement collectif, de logement aidé,... de l'ensemble des conditions et des catégories de logement. Donc le logement constitue un indicateur efficace du niveau de développement de la qualité de vie d'une société. Aussi bien qu'il est devenu facile de catégoriser et de classer, puisque tout simplement ou dans un paradigme de simplicité, c'est une affaire de maîtrise de certains critères sociaux, économiques et environnementaux pour une classe sociale utilisant ce bien, le loyer à payer, la consommation d'énergie ou bien la labellisation environnementale, mais dans un système de relation puissante entre ces composantes autoritaires qui perdurent depuis longtemps. Chaque composante s'est présentée sous forme d'un registre d'indicateurs appartenant à la même sphère : sociale, économique ou environnementale dans un système homogène. Chaque partie planifiée de ce système doit être se trouver au diapason des commandements d'un projet social durable. Ainsi, un questionnement tracassant les spécialistes en la matière, est-ce le logement social est un bien assurant vraiment le mieux-être de leurs habitants ?

Une tentative approfondie pour répondre à cette question, va nous montrer le degré de complexité des logements sociaux dans l'objectif d'expliquer leur degré d'interdépendance avec l'économie, l'économie politique, les recherches naturelles dures et humaines, l'implantation des autres annexes en partage avec les autres morceaux de la ville. En mettant en considération que le passage de la définition et la conceptualisation à l'empirique doit traverser l'étape de l'énonciation en tant que tracé logique de pensée humaine et non pas de la dénonciation.

Donc, il est vraiment recommandé de comprendre le logement social et sa raison d'être comme première étape afin de comprendre sa place dans la vie de la cité. Il a trouvé aujourd'hui une place primaire dans tous les cadres des politiques de villes et d'aménagement urbains. Parce que, l'ensemble urbain en tant que supra-système a ses entités particulières qui 'sont ainsi développées des micro-rationalités différentes, qui peuvent être marquées par des ensembles très différents de problèmes et de conditions matérielles environnantes et avoir chacune leur propres difficultés épistémologiques (Rheinberger, H.J, 2014: 34). De ce fait, ce morceau de la ville d'habitat social montre aussi ces problèmes et ces difficultés qui influencent fortement leur système urbain. Ces difficultés vont engendrer une influence pas seulement sur la vie sociale des habitants mais aussi sur la vie économique (productions et investissements) d'une part, et d'autre part, sur l'habitabilité conviviale de ce lieu et les pratiques sociales pour des familles qui l'occupent. Cette vision présente clairement aussi les difficultés conceptuelles que vivent nos quartiers d'habitat social en Algérie qui demandent d'être mis en scène autrement en tant que projets urbains sociétaux.

L'habitat n'est pas seulement un espace fermé ou une cellule où la famille habite, il est aussi lié à d'autres valeurs et critères symboliques, économiques, de planification urbaine et de normalisation. Donc, l'habitat est un système complexe composé de plusieurs éléments organisés par rapport à la vie quotidienne de l'homme en relation avec son environnement immédiat en premier lieu et lointain en deuxième lieu, et doit être aussi organisé de manière équilibrée avec les ressources naturelles et économiques en visant tous les habitants de la cité pour une organisation plus logique et plus utile.

Notre recherche tourne autour de la notion d'« *habitat pour le plus grand nombre* » ou de quartier d'habitat social en juxtaposition parfaite avec le concept précédent. Elle est complexe dans

le cadre d'assurer la stabilité et la cohésion sociale, donc on habite un logement si on habite un quartier, une ville ou par extension un territoire. De ce fait, le logement inclut toutes les échelles et par conséquent les liens qui les unifient vers une vraie territorialisation. Ainsi, cette notion demande une analyse historique synchronique et diachronique à la fois. Le thème est sous-jacent dans le débat international depuis la révolution industrielle et l'introduction de la standardisation, mais c'est à partir de la fin de la deuxième guerre mondiale qu'il prend une nouvelle centralité, et que l'on assiste à des positions de « modernisme critique » envers l'universalisme des CIAM<sup>13</sup>.

L'origine de cette volonté remonte aux premières expériences de création des cités rêvées afin d'imaginer et de construire une société idéale et assurer un logis sain pour tous, qui a été depuis longtemps 'la préoccupation de nombreux philosophes, penseurs et hommes politiques' (Stébé J-M). En réalité, ces concepteurs, qu'on citera dans les paragraphes qui viennent, ont pensé réellement à la notion de systémique, et avec les héritages urbanistiques, ces systèmes sont devenus des systèmes dynamiques. Platon dans la tradition occidentale, 'a été le premier philosophe à concevoir une cité idéale, une société parfaite, une république qui n'existerait nulle part. Cette démarche d'esprit d'utopie a survécu jusqu'à nos jours (STEBE, J.M. 1998 : 7). Cette recherche continue et ardue, mérite d'être bien découverte dans un souci de différencier les deux notions puisque comme on a déjà évoqué, l'habitat<sup>14</sup> est une notion plus large que le logement, en intégrant des autres éléments d'équipements et d'aménagement qualifiant un mode de vie humaine sain et durable. De ce fait, l'échelle systémique a donné un autre souffle à la conception d'habitat en insérant les indicateurs sociaux, économiques et écologiques dans la même conceptualisation en cherchant la compréhension de cette notion qui est devenu au fil de temps plus complexe d'une part, et révélateur de l'insuffisance de la pensée dite classique en matière de compréhension et d'action d'autre part. Via cette nouvelle approche intellectuelle systémique, on peut mettre en scène aujourd'hui des batteries d'indicateurs à toutes les échelles pour cerner les éléments d'une définition plus claire et plus pratique. Dans les prochains chapitres, nous allons développer le chemin qu'a parcouru la notion d'habitat social selon la disponibilité expérimentale comme a signalé Fleck L dans sa philosophie en histoire de sciences. Il utilisa de manière productive son expérience de laboratoire pour construire une interprétation d'un matériel historique, et de cette façon se trouvèrent liées ensemble les deux sources- l'histoire et le fait d' « être expérimenté »- à partir desquelles il voulait créer sa théorie et son histoire du savoir- il parlait lui-même d'une histoire du savoir ou d'une histoire de la pensée (Fleck, L, 2005 : 44).

### **III.2.- Spécificités et pensées logiques imposées par le détournement socialiste de l'habitat**

L'approche systémique a été adoptée par les scientifiques en tant que réponse à l'approche positiviste linéaire qui a montré ses limites à bien analyser les problèmes complexes (notamment au sein du MIT). Depuis la systémique est impliquée dans les sciences sociales, économiques, anthropologiques, etc. La confrontation de cette approche avec l'enrichissement de la connaissance a nourri la nécessité de mettre en scène une forme d'organisation organisée et organisatrice qui est la systémique. « Une fois située dans son écosystème, la ville émerge comme un ensemble de composants interconnectés entre eux, de flux de matière ou d'information, de réseaux ou de communication, de délais, etc. Autant d'éléments qui autorisaient une double description

---

<sup>13</sup> Congrès International d'Architecture Moderne.

<sup>14</sup> En géographie, le terme désignait originellement le système de répartition spatiale des lieux habités. Le mode de localisation des habitations humaines conduisait à opposer l'habitat urbain à l'habitat rural, où la maison était à la fois le siège d'une exploitation agricole et le lieu de la vie familiale. (Logement et habitat, état des savoirs, éd la découverte).

*fonctionnelle et structurelle et qui contribuent à valider l'hypothèse de la ville comme système complexe* » (Certu 2007, P33). Ce système complexe est composé de sous-systèmes comme registres d'éléments permettant les appréhender dans ces ordres social, économique, environnemental et de gouvernance, etc ; bien que la ville système reste toujours à la merci de la tyrannie des commandements politiques qui n'appartiennent pas souvent à la scientificité.

Dans cet ordre des idées, les logements collectifs standards et planétaire, ou les grands ensembles ont vu la lumière, depuis des décennies, comme organisation moins systémique dans le sens de réduire les variétés. Dans le traitement de cette problématique l'ordre fréquentatif emprisonne l'esprit créatif et fige l'objet. Mais dans cette démarche, la simplicité est toujours recommandable pour bien comprendre les éléments des déséquilibres et des équilibres de système urbain. Cet évènement d'instauration de ce secteur parmi les plus influençant sur plusieurs plans non seulement en matière d'apporter quelques modifications, mais aussi d'inventer tout un vocabulaire architectural et législatif. Il a été bien inséré dans les portefeuilles étatiques comme garant et illustrant de la volonté d'installer une politique d'équité sociale visant la stabilité et la paix sociale rêvées. Une logique de conceptualiser ce secteur a perpétuellement modifié les contenus de leurs aspects cibles et leurs registres de planification à savoir politique, économique, social au fil du temps. Le temps dans la conception est apparu comme élément central qui a un rôle fondamental puisque « *Ce qu'on est c'est le résultat d'une série de faits qu'il faut connaître, et ce qu'on est et ce qu'on a été conditionnent ce que l'on peut être. Et je pense, si on veut indiquer le chemin où on va il faut déjà savoir soi-même d'où on vient* »<sup>15</sup>.

### **III.2.1.- Emergence du logement social pour tous comme préoccupation étatique**

Le mouvement remarquable en faveur du logement social (pas le logement économique d'avant) a vu le jour notamment après la période industrielle en Europe. Il lui a donné la forme actuel qui a perduré jusqu'aux nos jours. Depuis cette période, le logement social a suivi la même vitesse de croissance que l'économie urbaine demandant plus de main d'œuvre et engendrant plus de consommations. Cette catégorie de logement a pris l'ampleur au tournant des années 1880 et 1890 dont, une loi a été votée en Belgique en 1889, une autre en Angleterre en 1890. En France, une loi (loi Siegfried<sup>16</sup>) a été adoptée par l'Assemblée Nationale Française le 5 mars 1892 après avoir été votée sans difficulté, mais au niveau de la Chambre du Sénat il y avait une opposition notamment à propos d'un article plus avant-gardiste. Cet article 'offre la possibilité aux Caisses d'épargne et à la Caisse de Dépôts et Consignations d'ouvrir leurs fonds aux organismes qui veulent construire des logements HBM' (Stébé, J-M : 49). Après une discussion qui a duré deux ans, la loi a été adoptée le 30 novembre 1894. Avec l'implication de plusieurs acteurs, l'habitat urbain notamment pour la classe pauvre est devenu une activité économique qui consiste en la production en masse et en quantité, l'instauration de règles de commercialisation et de location, et en tant que bien et de services au profit de la communauté urbaine, aussi bien qu'une affaire de gestion et mise en scène.

La loi du 30 novembre 1894 relative aux habitations à bon marché (HBM) est le résultat de la mobilisation des réformateurs libéraux qui, après le silence des années 1870, reprennent l'initiative

---

<sup>15</sup> Josè FRECHES, lors de la présentation de son ouvrage, 'Moi, Confucius', dans l'émission bibliothèque Médecis de Jean Pierre ALKABACHE, 14 juin 2013.

<sup>16</sup> Jules Siegfried (1837-1922), industriel, maire et député du Havre, se situe au centre de l'échiquier politique. Protestant, profondément attaché à la démocratie républicaine, il est un philanthrope intéressé par la question sociale, question qu'il aborde dans une dynamique teintée de charité chrétienne et de paternalisme. D'origine alsacienne, il s'établit dès 1862 au Havre comme négociant en coton, puis fonde une société construisant des pavillons en accession à la propriété.

dans le nouveau contexte politique créé par l'arrivée au pouvoir de républicains « progressistes » en 1879 (Segaud, M et al : 34). Cette loi a instauré de manière officielle l'intervention de l'état pour régler le problème de logement pour toutes les classes sociales notamment celle la plus démunie. Elle a été précédée par un nombre important de tentatives de lutte contre les logements insalubres où le *Choléra* a eu des conséquences désastreuses ; mais ces tentatives ne sont que des interventions ponctuelles et privées sans aucun encadrement législatif et loyal.

Selon J-M-Stébé, en 1903, les apôtres de l'initiative privée, et tout d'abord *Picot*, sont obligés de se rendre à l'évidence, et d'admettre que la loi *Siegfried* ne produit pas tous les résultats escomptés. J. *Challamel*<sup>17</sup> a écrit: « Sur 96 comités HBM, qui devaient constituer des foyers rayonnant d'initiatives individuelles, à peine 25 se sont montrés actifs ». E. *Cheysson* dans un rapport pour le Conseil Supérieur des HBM en 1904, qu'en 1902, il y avait 1360 logements construits par des sociétés anonymes dénombrées de 109. Puis, dans les années suivantes, cette loi se modifie notamment après la seconde guerre mondiale, mais il a bien donné une traçabilité bien claire envers la préoccupation de l'état pour le logement social destiné aux familles démunies. Depuis ces dates, l'état est devenu le garant de l'équité sociale en ce secteur par l'intervention directe qui a été auparavant entre les mains de la bourgeoisie et les riches. L'intervention étatique a changé la définition de logement pour qu'il devienne un produit social et standard sur le tout un territoire administré par le même gouvernement. A cet égard, l'image de la cité est devenue le reflet de gouvernance urbaine par excellence. Pour cette raison et depuis ce moment, les états prennent entre leurs mains le logement social jusqu'à nos jours. Cette nouvelle conception de l'habitat social qui a régné depuis cette époque la scène urbaine l'a donné une autre définition. L'habitat social est un projet social économiquement subventionné par l'état soit partiellement (comme l'abattement de prix d'achat des assiettes) ou totalement (comme le cas de l'habitat très social).

### **III.2.2.- Logement pour tous comme spécificité et logique économique**

L'aspect économique est vraiment important lors de l'étude de n'importe quelle catégorie de construction architecturale. Mais il n'est pas facile d'analyser l'habitat (*notamment économiquement*) destiné aux démunies avant qu'il soit une affaire d'intervention étatique, puisqu'il a été laissé auparavant à la merci des propriétaires comme bien économique à gérer suivant la règle : demande/offre dans un climat où les activités ont été concentrées dans les centres urbains. La demande devient un résultat logique du processus de développement urbain de l'époque et pas un choix social. Sachant que cette dichotomie demande/offre n'était pas équilibrée face à une demande élevée d'une part et une offre planifiée par les Bourgeois pour garder le marché entre leurs mains d'autre part. Donc, face à une situation alarmante qu'a connue le logement social, sur le plan économique et sur le plan social et de la santé publique, une intervention de l'état par l'affectation d'un budget colossal est devenue incontournable. Dans cette période, d'après la révolution industrielle, plusieurs personnalités se sont hurlées en montrant l'importance de l'habitat social comme facteur d'intégration sociale et de progrès économique dont, l'efficacité de progrès est prise par le rendement des travailleurs après les avoir logés décevement.

Pendant cette seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, le mouvement de l'habitat social a creusé son lit et trouvé de nombreux partisans ; aussi, le premier congrès international des sociétés d'habitations

---

<sup>17</sup> Rapport sur les travaux des comités locaux d'HBM en 1903, in bulletin de la société française des HBM, n°1, 1904, cité par Guerrand 1987 dans son ouvrage 'propriétés et locataires. Les origines du logement social en France (1850-1914), Paris.

à bon marché, réuni dans le cadre d'Exposition universelle organisée à l'occasion du centenaire de la Révolution (française), permettra de consolider les bases idéologiques et ainsi de créer, en décembre 1989, la Société française des HBM. Il lui resta alors à trouver son attache publique et son cadre législatif (*J-M-Stébé 1998*). Cette constitution a ouvert une nouvelle ère envers la prise en compte de logements comme préoccupation étatique et par conséquent lui garantir le financement comme règle de conduite économique. Mais on constate que le registre logique économique règne toujours sur la scène urbaine en face d'une gouvernance (notamment le cadre législatif) qui n'a ménagé aucun effort pour être au diapason des conséquences de l'implosion sociale.

Mais le financement ne doit pas obéir aux enjeux de marché notamment dans une société libérale et marxiste qui prend le marché comme pesanteur de leurs pensées. Les initiatives de l'habitat social est la volonté des députés de l'assemblée nationale notamment Siegfried, Picot et Strauss. Mais devant la tâche très lourde confiée aux élus locaux. Ces locaux n'ont pas travaillé strictement à l'application de ces lois exigent aux propriétaires plus des conditions d'hygiène. Ces conditions leurs sont d'après inacceptables et coûteuses.

Donc, dans le système économique qui a régné à cette époque, le logement HBM reste mal soutenu, et présente le parent pauvre devant un minimum d'intervention de l'état. Donc, les interventions menées jusqu'à la fin de XIX siècle n'ont pas touché que les espaces sanitaires en ouvrant une grande parenthèse envers une vraie législation en la matière. 'Les économistes libéraux ... de la fin du XIX siècle sont persuadés que la paix et le progrès matériel sont à la portée de toutes les sociétés et de toutes les classes sociales. Mais, pour y parvenir, l'Etat doit s'abstenir de fausser les règles du marché (Greenwald 1984). En ce sens, les communes sont sensées à effectuer une partie de leurs biens de terrains au profil des logements HBM sans aucun rendement économique parlant qui se présente intrus dans un système économique libéral. Selon *Michel Mouillart*, l'état consacrait, en moyenne, pas plus de 0,8% de ses dépenses civiles et militaires pour aider et intervenir dans le secteur du logement (par comparaison, au début des années cinquante, cette proportion s'élèvera à 12,5%). Seules les entreprises, dans le cadre de leurs relations avec les salariés et les organisations caritatives, sont habilitées à soulager les problèmes de logement des plus défavorisés (Guerrand, R et al, 1989).

Avec cette nouvelle vision interventionniste et étatique, s'instaure dans chaque département un comité chargé de construire des logements salubres et à bon marché. Ces comités sont aussi responsables de contrôle technique et d'inciter le propriétaire à y participer en les encourageant par la mise en œuvre d'un bénéfice d'exemptions fiscales et d'exonération de certains impôts directs. C'est le point de départ de l'intervention étatique pour imposer quelques procédures administratives instaurant une nouvelle logique économique. L'état a ouvert la voie vers 'la possibilité aux Caisses d'épargne et à la Caisse des dépôts et consignations ...pour ouvrir leurs fonds aux organismes qui veulent construire des logements HBM...c'est ainsi que l'on trouve toute une série de dispositions visant à favoriser certains impôts, ou encore la mise en place d'une assurance garantissant le paiement des annuités à échoir en cas de décès du chef de famille' (Stébé, J-M, 1998 : 49).

Ainsi en rappelant qu'il y a une autre loi qui a aussi élargi l'intervention de l'Etat, et par conséquent le registre logique de la bonne gouvernance qui sera apparu en tant seule donneur de fonds vers une monopolisation de ce secteur sensible. Et devant les conditions de vie des habitants et la lourdeur de la mission aux propriétaires privés, 'ce texte institue le crédit immobilier qui pourrait bénéficier du concours financier des établissements charitables, des collectivités locales et des

Caisses d'épargne. Ces sociétés de crédit auront le droit de prêter à des personnes à faibles sources les 80% de ce qui était nécessaire, soit pour l'acquisition ou pour la construction d'une maison salubre' (Stébé J-M, 1998 : 52). Dans ce sens et au fil des années, un évènement particulier a bien marqué une volonté vivante de mise en place des organismes étatiques de caractères économiques par la création de LCTF<sup>18</sup> par l'abbé Lemire en 1987.

S'ajoute à cela, que la loi *Bonnevay* de 1908, a signalé un absolu élargissement de l'interventionnisme étatique « *les pouvoirs publics ont non seulement le droit, mais le devoir d'intervenir* ». Avec cette vision, les communes sont concernées par la constitution des sociétés chargées du logement social. C'est une nouvelle voie d'investissement des biens communaux mais à long terme. 'Mais il s'agit encore que d'une réflexion sans moyen : les interventions pourtant inscrites dans la loi Siegfried restent très modestes (quelques milliers de logements financés, au total, à la veille de 1914) en raison des réticences que l'intervention de la Caisse des dépôts fait naître à l'Assemblée et au sénat.

Avec cet arsenal juridique, les interventionnistes privés ont perdu leur rôle dans la scène du logement social. Ils ne pourront pas poursuivre dans ce secteur qui est devenu une vraie aventure pour eux, au profit de pouvoirs publics à cause de la complication des procédures de financement et de gestion méritant d'être supportés financièrement -même sans bénéfices à court terme- par un cadre plus puissant économiquement qui dépasse largement les moyens de la bourgeoisie.

La crise économique de 1929 a secoué le monde entier et aggravé la situation économique qualifiée alarmante depuis la fin de la première guerre mondiale. La pauvreté regagne la scène sociale et économique notamment pour les couches et les classes laborieuses de la société. La crise est le résultat de la spéculation immobilière générée par les riches dont leurs comptes bancaires ne cessent d'augmenter au détriment des familles cherchant quoi manger. Le libéralisme montre son vrai visage et ses dents qui rayent le pavé « laisser-faire » de produire une contradiction en mettant la société en état de péril.

Le logement social est devenu un domaine purement étatique dans le sens de lutter contre le chômage et la création d'emplois même temporaires. Le domaine du logement a offert aux habitants des solutions sur les deux volets : social où le libéralisme a fragilisé des choses sociales, et économique où tous les corps de bâtiment dès sa fabrication à sa consommation sont des bénéficiaires directes. *Michel Mouillard* a signalé une remarque en décrivant la situation économique à laquelle les pays européens sont arrivés : les interventions étatiques 's'inscrivent essentiellement dans le cadre de la réflexion générale de la politique du logement initiée par la loi Loucheur dès 1928 : les objectifs quantitatifs de construction sont définis et les moyens financiers nécessaires sont recherchés, 'il prévoit, sur une période de cinq ans, un programme de financement public permettant la réalisation de 260 000 logements tant en accession qu'en locatif : 260 000 habitations à bon marché et 60 000 à loyers moyens...le législateur propose un certain nombre d'avantages aux candidats à la propriété, notamment : l'apport, obligatoire et fixé généralement à 20% de la valeur du terrain et de la construction, est désormais de 4000 F maximum' (*J-M-Stébé 1998*). Les conséquences de la crise sur les capacités d'intervention publique vont néanmoins conduire les pouvoirs publics à revenir en arrière : dès 1932, les projets de construction prévus par la loi Loucheur sont interrompus et, en 1938, il mit fin par décret au régime qu'elle avait institué.

---

<sup>18</sup> Ligue du coin de terre et du foyer.



### III.2.3.- Logement social et le changement de son statut

Comme nous l'avons déjà évoqué ci-dessus, le changement de statut de logement en tant que bien privé pour qu'il devienne un bien étatique, ou autrement dit public, est le résultat d'un processus logique de changement de procédures. L'aboutissement des politiques menées à propos de ce secteur sensible déclarait après la deuxième guerre mondiale ses défiances. Le problème de logement comme bien économique ne sera pas dès lors à la merci de la bourgeoisie désintéressée des autres.

Dans ce contexte, l'Etat français a recommencé à prendre fermement le relais, notamment après l'installation du Conseil National Français de la Résistance et la constitution de 1946 où, la main forte donnée pour les riches est tendue. Dans l'économie libérale, le logement est considéré comme un bien consommable comme les autres biens économiques. De ce point de vue, les libéralistes ont appliqué les règles de l'économie libérale basée sur l'offre et la demande en oubliant, la dimension sociale la plus importante portée par ce secteur quasi-économique.

Dans une autre situation maîtrisée où le produit ne dépend pas d'un nombre élevé d'intervenants, aussi bien des conditions de leur production facilement assurées; il nous suffit de déterminer les offres et les demandes en étudiant leur compatibilité avec les règles de l'art et législatives. Dans une situation pareille, cette règle est apparue crédible, mais ce n'est pas le cas avec un droit légitime comme le logis. Il est, en premier lieu, le moteur de stabilité sociale et n'est pas un secteur d'enrichissement. Il édicte, en second, souvent une contradiction dans sa mise en scène où l'aspect social doit primer au détriment de l'aspect économique. La tendance projet urbain cherche une adéquation entre les deux assurées via un système de bonne gouvernance urbain.

L'Etat, à cette période d'après guerre, se trouve dans une situation contradictoire, entre une demande sociale qui ne cesse d'augmenter, une scène économique en déclin et forte résistance des libéralistes pour ne pas laisser ce secteur entre les mains du pouvoir public. Pour eux 'la concurrence pure et parfaite est suffisante pour assurer une bonne allocation de ressources et une intervention publique n'aurait à coup sur que des effets pervers. Donc c'est la perte totale du système d'habitat où aucun registre n'est maîtrisé réellement : social, économique, écologique même le registre de positionnement par rapport à la morphologie des assiettes.

Suivant cette conception néoclassique et libérale porté en France par *Raymond Barre (1964)*, puis, notamment, reprise par *J-J Rosa (1989)*, l'analyse économique du bien logement ne présente donc aucune spécificité (*Michel, M, 1999*).

Loin de ces règles montrant leur pure inefficacité devant un bien complexe demandait à être réconcilié avec d'autres secteurs en impliquant des agents économiques multiples. L'Etat doit agir en tant que gestionnaire unique de marché et par conséquent faire sortir des règles du marché libéral. Donc, l'offreur est l'Etat et l'enjeu majeur est de trouver les formules de fixation des prix de loyers et des couches sociales à impliquer dans ce processus. Cette vision, illustrant une autre remarque revient à l'esprit et sera expliquée dans les prochains chapitres. Le logement social a montré *a fortiori* qu'il est un domaine économique différent et méritant d'être traité à part entière avec ses spécificités influençant la vie et la paix sociales, donc, comment expliquer cela dans une échelle d'action, autrement dit, sur un plan micro-économique ?

### III.2.4.- Politique économique de l'après guerre

La période de l'après guerre a mis les pays européens devant faire un choix courageux en ciblant en premier lieu la résolution du problème de logements. L'investissement direct en secteur du logement a été confié aux Etats après avoir constaté la faiblesse du secteur privé. Donc, la mise en scène d'une politique spécifiquement destinée aux logements s'impose. Mais dans cette période de transition, le logement social reste même partiellement un bien privé, de même, à ce jour là.

La politique économique au profit de logement a encouragé l'investissement aux domaines intervenants différents. Le logement devient la question à traiter par tous les acteurs de la vie publique dont, les états cherchent à substituer tous. 'C'est donc une stratégie d'intervention minimale fondée sur le principe d'entraînement du secteur (« lorsque l'économie va, le bâtiment va ») qui fut finalement retenue. Le cadre qui se met en place à partir de 1947 va se renforcer, mais rester une coquille vide, faute d'un volume de ressources suffisant, en dépit d'un effort certain et souvent sous-estimé (*Mouillart, M et al, 2000*)'.

Cette stratégie afin de maîtriser cette situation est bien vue à partir de la loi du 3 septembre 1947 où les organismes HLM ont pu bénéficier à un régime de prêt du Trésor. Le secteur privé est impliqué en tant que partenaire lors de l'exécution d'un programme économique étatique et n'est pas un initiateur comme auparavant. L'objectif de cette stratégie montre que l'état reste le garant de l'application de cette politique économique déclarée aussi par son efficacité partielle, le problème de logement est resté toujours alarmant.

Une autre initiative menée par l'état est présentée par la promulgation de la loi du 1 septembre 1948 ayant pour objectif de faire sortir l'Etat du contrôle et du plafonnement de loyers. Avec la réhabilitation des politiques précédentes de loyers notamment la fonction propriétaire bailleur, de même, la voie est ouverte vers une autre politique économique de l'allocation logement familial, et des autres formes d'aides comme l'aide à la pierre et l'aide à la personne.

En ce qui concerne l'influence économique de l'habitat, on peut rajouter un mouvement important initié par *Eugène Claudius-Petit (1907-1989)*. Celui-ci a été passionné par son professeur *Le Corbusier* et les avancées de standardisation de l'école allemande du *Bauhaus*, qui a préféré de consacrer le budget de logement à la construction et non pas à la réhabilitation : « un pays qui reconstruit, dit-il, est un pays qui regarde le passé, nous devons construire, et donc nous devons nous tourner désormais vers l'avenir » ; 'pour construire les 4 millions de logements manquants, il faudrait, selon lui, que 10 à 15 % du revenu national soient consacrés à l'habitat, alors que depuis trois ans, il n'en a été consacré que 1 à 2%' (*J-M-Stébé 1998*). Le registre économique avec ses indicateurs prime toujours la scène urbaine. Une pensée durable et intellectuelle envers un système urbain bien maîtrisé n'a pas encore connu sa vraie relance. La période de déclin a perduré longtemps depuis l'époque industrielle.

Le Recensement de 1954 montre que les conditions de logements n'ont pas encore été améliorées dont, le tiers de la population vit dans des logis surpeuplés, s'ajoute à cela que la plupart des logis n'ont pas aussi de WC intérieur. Devant cette situation angoissante, plusieurs voix ont commencé à réclamer une intervention de grande envergure. Après avoir lancé le premier et le deuxième plan économique dont le logement a pris une part importante de crédit mais, la mort de froid d'un enfant entre la nuit du 3 et 4 janvier 1954 dans un abri de fortune et une femme le même mois dans un trottoir de Paris a lancé un grand débat, ce qui a obligé l'Etat de changer de vision et voter un crédit exceptionnel au profit des logements. Mais avant cet événement, le gouvernement a

lancé plusieurs mesures en changeant d'orientation en visant à augmenter les capacités d'intervention de l'Etat et les constructeurs, parmi lesquelles, l'obligation des sociétés de plus de dix personnes de réserver 1% de leurs salaires pour loger leur personnel (la fameuse histoire de 1%), et l'instauration d'un système de prêt et de primes pour permettre l'accès à la propriété et par conséquent faire bouger les pinions de l'économie. La politique économique adoptée sous l'appellation : le plan Courant de Pierre Courant dont, une nouvelle ère sera ouverte envers la prise en charge de l'habitat social à la fin des années 50.

La politique économique envers le logement social a fait couler beaucoup d'encre depuis un siècle en déclarant un vrai combat pour un choix économique permettant de résoudre le problème de logement pour tous. Nous constatons que toutes les politiques se sont menées entre un courant libéraliste où les règles de marché libéral s'imposent, et une conception keynésienne de marché où l'Etat est le contrôleur et le garant du marché de logement. Cette incertitude est levée depuis le lancement de plusieurs procédures d'aide, de prêt et financement à titre exceptionnel, ce qui mit le logement dans une position unique en régulant les marchés selon l'économie de marché d'un coté et les pressions sociales d'un autre.

### **III.2.5.- Logement pour tous vu en tant que bien social**

Comme on l'a déjà signalé précédemment, le logement destiné à entasser tous les membres d'une société « *la casa per tutti* », est depuis longtemps la préoccupation majeure de tous les intervenants de l'acte urbain soit de prêt ou de loin dans ce domaine. Selon *Jean-Paul FLAMAND* dans son ouvrage "*loger le peuple, essai de l'histoire de logement social* (Flamand, J-P, 1989, P11): '*un logement social est un logement [...] destiné à recevoir dans des conditions normales les couches les moins favorisées de la population. Quelle que soit son appellation, logement ouvrier, habitation à bon marché ou habitation à loyer modéré, ce logement résulte d'une intervention délibérée de l'Etat, visant de façon prioritaire des familles de salariés et, au premier chef, des familles ouvrières*'.

Le logement comme espace social élémentaire, constitue un cadre essentiel de l'intégration sociale (Bernard, J-R *et al* 1998 : 186). S'ajoute à cela que c'est un espace de vie des individus ou des ménages de l'ensemble des lieux fréquentés à des rythmes divers pour satisfaire leurs besoins essentiels. De ce fait, des mouvements importants ont participé fortement à bouleverser la vie sociale via la création des types de logements notamment par le logement social collectif atypique, dont la vie sociale a fortement changé l'habitabilité et de vie quotidienne de quartier.

La période industrielle en Angleterre, aux Etats-Unis, en Allemagne et en France, a ouvert un espoir assez vaste aux utopies urbaines et aux sociologues pour participer au dessin d'une nouvelle société émergée dans un objectif de chercher le progrès social, d'où des facilités d'investissements laissant penser que la vie sociale va réussir automatiquement. Mais cette belle image cache derrière elle une autre réalité comme a dit *Emile ZOLA*<sup>19</sup> : '*pourtant, la ville est un espace urbain et social très dur pour les faibles. Au XIXe siècle, on assiste à la dégradation du cadre urbain que se pose le problème de logement. Le centre devient l'espace de la seule bourgeoisie qui y dispose ses emblèmes : sièges sociaux, banques, grands magasins*'. De même les solidarités familiales s'atténuent, c'est l'atomisation des citadins désormais noyés dans l'anonymat de la foule. Dans ce monde, ces vastes quartiers sont l'objet d'une nouvelle ethnologie [...] des pauvres se situent hors du monde civilisé car ils sont livrés à eux-mêmes (*Eugène Sue*<sup>20</sup>). Ce qui étaye notre

---

<sup>19</sup> Le roman 'au bonheur des dames'.

<sup>20</sup> Le roman 'mystères de Paris'.

vision de la perte du système d'habitat ; puisque dans sa conception, un système qui ne cherche pas à mettre un élément composant sans aucune réaction avec les autres composant ce n'est pas qualifiable un système. Ce dernier devient un élément soit rejeté, soit étranger, soit un élément malade qui demande être remédié et réhabilité pour retourner à la conception d'un système d'habitat. La perte de système d'habitat est une étape préparatoire pour l'apparition du modernisme.

Dans cette optique, en retournant un peu en histoire, exactement entre les deux périodes, une étape médiane a marqué l'histoire de l'habitat social. Dans la vision de *Charles FOURIER*, il y a parmi ces notions préliminaires la recherche active d'organiser la société industrielle en Angleterre comme système, « les Anglais, confus de voir chez eux, comme partout, la misère de peuple s'accroître en raison de la richesse nationale et du progrès de l'industrie, ont dû penser qu'il fallait quelques moyens neufs pour sortir de ce dédale. Ils ont présumé avec raison que l'industrie sociétaire offrirait des ressources pour améliorer le sort de la classe inférieure ; leurs essais n'ont pas été heureux... » (FOURIER, CH, 1822). Si on prend l'exemple de son prédécesseur R. OWEN qui a été lourdement critiqué pour sa façon d'organiser la société de manière jugée par des autres utopies comme policière dont ils ne la considèrent qu'un rassemblement massif de population où la base d'Association est résumable en trois sujets : capital, travail et talent ; dont l'aspect économique est le garant de la stabilité de ce système urbain. Elle est qualifiée comme disposition loin de pouvoir remplir les conditions des liens dans son registre sociétaire. Malgré cela, il est le premier qui a tenté sérieusement de faire des recherches sur l'Association, autrement dit, les germes d'un système d'habitat à la contemporanéité.

A cet égard, on voit que c'est important de mentionner la phrase de CH. Fourier : *'il est reconnu que l'état actuel des pauvres et des classes ouvrières, ne pouvant plus continuer, il fallait trouver des remèdes efficaces en créant dans ces classes des habitudes morales et des sentiments d'union sociale'*. C'est l'idée primordiale évocatrice permet la naissance de tout une nouvelle ère de pensée sociale en ciblant la couche la plus touchée par l'industrialisation. Et par conséquent, l'émergence d'une économie libérale très sévère et égoïste.

Etudes sur Réformateurs ou socialistes modernes de *Louis REYBAUD* édition *GUILLAUMIN et Ci, LIBRAIRES* en 1864, dans un ouvrage fameux, d'un appel à équilibrer la société par la société elle-même, a connu vraiment la lumière après avoir constaté l'inefficacité des efforts de recherche de changement de l'image désagréable des sociétés industrielles. L'impact social commence par interroger si l'individu est satisfait de sa situation que la société est sensée lui assurer un cadre de vie sein et social.

L'influence négative sur la société et sur la vie dans les villes est apparue amplement après l'époque industrielle où la ville a dépassé largement sa capacité de charge et perdu la notion de système équilibré. Depuis longtemps et au fil des temps, il a y une pesanteur logique de la pensée de l'habitat en tant que système urbain même simple (*mais dans des situations bien différentes, on doit analyser l'habitat urbain social dans un système complexe, comme par exemple dans la civilisation égyptienne*). Cette situation alarmante a vivement réussi à provoquer une large problématique de recherche de « *chez-soi*<sup>21</sup> » dans un système d'habitat où l'Homme ne doit pas se trouver dans

---

<sup>21</sup> Le terme « chez » vient d'un ancien mot français « chese » ou « chiese » qui vient du latin *casa* qui signifie « maison ». *Umwelt* fait référence à un lieu qui revêt aux yeux de celui qui l'occupe une signification particulière. En anglais, le terme *home* se distingue du substantif *house* lorsqu'il s'agit d'un lieu qui a acquis des significations propres à l'habitant. En italien et en d'autres langues latines on signifie la relation entre la maison et celui qui l'habite par un

l'anonymat. Cette notion de chez-soi a commencé à prendre de l'ampleur dans cette période en cherchant un lien entre les endroits d'implantation d'habitation destinés aux ouvriers et leurs identités. En réalité, avoir une sensation que vous êtes chez-vous, c'est approprier cet espace en bénéficiant de toutes les commodités offertes par cet espace. Le chez-soi se trouve dans le cœur de système d'habitat.

De cette idée, un palliatif a pris le rail via des tentatives de construction des cités idéales destinées à entasser la grande masse des ouvriers. Il a été une question d'équité sociale avec l'île d'utopie de *Thomas More*, la cité du soleil de *Tomaso Campanella*, *l'Eldorado de Voltaire* (dans *candide* en 1759)... puis après que le socialisme soit bien façonné à la fin de XIX siècle avec la cité *Napoléon*, *Menier*, etc. La constatation qui a été menée c'est que ces œuvres se ressemblent à des casernes, d'où la recherche de Chez-soi est devenue la pesanteur de la logique de planification pour l'homme citadin. On trouve que *J.M Stébé* a bien décrit la situation sociale dans laquelle s'aperçoivent les hommes citadins à l'époque industrielle pour retourner vers la notion de chez-soi perdue : *'un véritable esprit industriel se propage alors, dont les effets seront dramatiques pour les classes laborieuses : déqualification brutale du geste artisanal, exploitation forcée des travailleurs, salaires de misère, destruction des relations sociales traditionnelles. C'est dans ce contexte que se développe le socialisme qui se présente comme un mouvement de reconstruction volontaire de la société'*.

L'idée centrale de cette recherche de chez-soi est de traiter tous les registres notamment celui de social dans un cadre plus logique, autrement dit pour que le système urbain soit appréhendable par l'esprit humain collectif (comme a présagé Le Corbusier : tout le monde est d'accord). Elle a continué son chemin idéaliste par des tentatives qui ont marqué la scène utopique. Ces tentatives (*C, Fourier, V, Calland, Godin, R, Owen, etc.*) ont été poussées par la tyrannie du féodalisme et la bourgeoisie industrielle basée sur un modèle purement économique. Ce modèle n'a pas pu persister longtemps, en cachant sa vraie facette qui prend l'Homme comme un ouvrier, a fait fonctionner une machine à habiter à l'image des autres appareils de production.

L'utopie de cette période a essayé de polir cette image sombre, hélas, elle n'a pas pu y arriver. L'accélération de l'urbanisation était à une cadence rapide au détriment de la santé publique (les maladies contagieuses qui ont ravagé la vie de millions d'habitants pauvres). Donc, la recherche d'un nouveau système urbain s'impose en impliquant la classe sociale dans un modèle social innovant, en pensant que la stabilité de cette classe a un grand rôle dans la stabilité de la ville entière.

Dans cette ère et avant de passer à l'ère moderne dans la suite de ces textes, Victor CONSIDERANT a dit dans ouvrage 'Destinée sociale' : *« nous croyons que du moment où, sur un point du globe, on sera entré dans les voies ouvertes [...] ; que du moment où un seul élément social harmonique aura été constitué ; aussitôt l'harmonie et le bonheur se répondront comme un embrassement sur le monde. Voilà notre croyance ; elle est nette et tranchée : c'est une certitude mathématique, c'est une vue lucide et calme de l'arrangement des choses, suivant l'ordre que leurs rapports naturels invoquent, que leurs convenances appellent. Nous avons sous les yeux de la société de l'avenir, nous contemplons le splendide cortège de ses harmonies ; et nous voyons comment une expérience (qui n'exige pas de moyens gigantesques) peut inaugurer sur le globe cet avenir de liberté, d'ordre, de vertu, de splendeur et de magnificence. »*. Ces énoncés ont été étayés sur la base

---

pronom possessif : *casa mia*. Parfois celui-ci devient redondant et l'on dit simplement *a casa* pour signifier je suis ou je serai « à la maison », expression également utilisé en français (Yvonne Bernard).

de prendre le projet social en tant que système urbain équilibré au profit de l'Homme. Il n'a pas cessé d'être développé avec le progrès des raisonnements logiques. En arrivant aujourd'hui au projet urbain comme projet social mais durable par l'adoption des registres logiques de planification : social, économique, environnemental, de gouvernance, etc. Ces registres ont connu le jour depuis longtemps pour qu'ils soient réconciliés à l'aube du troisième millénaire sous cette nouvelle démarche. On va se trouver aussi devant définir, énoncer et raisonner un système urbain équilibré et auto-organisé pour le planifier dans l'optique de l'optimiser l'urbain et par conséquent celui de l'habitat social en tant que solution durable.

#### **IV.- Planification urbaine et formation d'un système d'Habitat Social**

##### **IV.I.- Planification locale et urbaine**

On ne peut aucunement planifier ou évaluer un produit urbain exclusivement via une dure scientificité. De même, la planification urbaine ne peut pas être qualifiée par choisir entre la technicité et l'artificialité afin de mieux cerner ses problématiques. La planification urbaine est un acte responsable qui réconcilie les sciences de la nature et les sciences humaines. Elle est une sorte d'acrobatie intellectuelle entre la technique et l'art. Auparavant, la tradition -avant l'apparition de projet urbain- connue par les architectes et les urbanistes montre le maintien des exemples du fonctionnalisme comme références à reconduire et à reproduire. Ces exemples qualifiés phares, selon les modernistes, ciblant un ensemble limité des aspects comme support crédible à partir duquel toutes les tentatives de pensées urbaines doivent être construites rigoureusement.

A partir de ces exemples qualifiés phares auparavant, est-ce possible de juger le produit urbain alternatif par rapport à l'existant, autrement dit et profondément est-ce d'après les éléments déjà existants? Cette question nous paraît objective dans le sens d'illustrer que toute problématique urbaine est sortie de redondances dans des systèmes et paysages urbains produits par l'Homme urbaniste. Ce questionnement se trouve dans une rupture épistémologique entre la pratique et le théorique en la matière. Cette rupture est clarifiée par des registres logiques d'indicateurs adoptés notamment par toutes les démarches de durabilité comme cadre théorique et, les exemples faits par leurs commandements. Cette recherche de donner une vraie exemplarité aux approches urbaines est un cumule historique des actes urbains, même ceux qui ont métastasés l'urbain ou qui l'ont perdu. Dans une approche systémique cela est traduit entre deux boucles rétroaction négative et positive. Donc la voie est ouverte pour un vocable et une codification urbaine alternative, autrement dit, un système urbain d'habitat plus adapté à la réalité urbaine pour le mieux être de l'Homme comme un enjeu central. Le système d'habitat urbain en planification urbaine est fait par et pour l'Homme.

Il convient donc à partir de ce point de vue, de mettre le doigt sur l'objet de la planification urbaine. D'ailleurs, de savoir que les méthodes de planification régnantes depuis le début du XX siècle sont appuyées et basées sur des données linéaires comme critères prises pour la conception et la mise en système. Cette période a connu des confrontations de fonds et de méthodologies, passant par le courant culturaliste ou progressiste, des analyses urbaines bien différentes, des tentatives de composer l'urbain via *la tabula rasa* ou en continuité matérielle avec le tissu ancien et ses valeurs immatérielles... Cette variabilité de méthodes et de démarches n'est pas passée sans engendrer des répercussions sur la vie sociale des habitants. Par conséquent, elle a laissé fortement des traces sur la notion « habiter », le droit à la ville ou les recherches d'une ville inclusive.

J.P. LACAZE a confirmé que la planification urbaine, que nous devons nous résigner, reste une pratique aux limites incertaines. Elle utilise des apports variés, les uns techniques et qualifiables,

d'autres relevant du talent de l'Homme de l'art plutôt que de savoirs clairement définis. Le point commun entre ces pratiques réside dans le fait que les modes de planification convergent vers un point focal qu'est la commande politique. Autrement dit, chaque adoption d'une tendance de planification reflète un choix politique qui rentre dans le registre logique de gouvernance urbaine. Cette commande va compliquer encore ce champ disciplinaire systémique par d'autres interactions difficilement à cerner intellectuellement. La complexité réside notamment avec la présence des régimes différents dont, on parle souvent '*un modèle socialiste et un modèle libéraliste*'. Dans l'habitat social exceptionnellement, on parle d'un modèle transversal réconciliant les deux modes précédents, peut être après constaté que les premiers régimes ont montré leurs limites pour une préoccupation optimale de la problématique de l'habitabilité de l'espace urbain consacré à l'habitat social durable. On arrive à dire qu'il y a une relation intrinsèque entre la Politique et l'Urbanisme. La politique a un rôle de gouvernance urbaine. La collaboration entre les deux doit se faire entre les spécialistes impliqués d'une part et, les acteurs d'autre part. Donc, la politique n'est pas le synonyme de l'urbanisme. La politique est là pour mettre et préciser les règles de gouvernance urbaine via les outils de planification urbaine.

Cette planification urbaine à une échelle donnée doit respecter les enjeux de planification urbaine des autres échelles. C'est pourquoi la planification locale est fortement liée aux enjeux d'habitabilité de l'espace urbain territoriaux et régionaux. Dans notre contexte de problématique on traitera l'espace d'habitat collectif en évoquant les enjeux de la ville et territoire, autrement dit les critères de dans un ordre classification selon le cadre législatif. Parce que depuis l'apparition des quartiers d'habitat social collectif, celle-ci est liée directement aux enjeux de la planification locale. On a tendance que ce morceau fonctionne hors le reste du système urbain comme élément important d'un projet urbain. Le quartier d'habitat social ne sera pas dorénavant le parent pauvre de la planification urbaine.

D'ailleurs, dans les systèmes planifiés, la classification des villes bien qu'il soit primordial (ville industrielle, ville administrative, etc.) selon les fonctions prédominantes, la logique de planification respecte toujours qualitativement et quantitativement (KOSTROWICKI, 1952)<sup>22</sup> la notion d'habitabilité. S'ajoute à cela, que cette notion en tant que système doit respecter parallèlement les critères endogènes et exogènes (*input, output*) du système. Ces deux volets ont été adoptés par la nouvelle notion du système urbain (système de batterie d'indicateurs et ses valeurs qualitatives et quantitatives) sous la vision de projet urbain durable.

A cet effet, les quartiers d'habitat collectif, entassant la classe sociale fragile, sont visés à l'origine pour être au service des activités économiques de la zone urbaine qui demande une main d'œuvre non-qualifiée dans la plupart des cas (*à titre d'exemple les pays européens au XIX siècle, et la vision de Forrester dans les années 60 pour les villes américaines*). Ils sont aussi au service du social pour garantir une paix sociale basée sur des statiques sociales purement quantitatives (*les pays socialistes comme en Algérie*). Au contraire, ces quartiers se trouvent dans un climat de mixité sociale et fonctionnelle dans le cadre de la nouvelle approche de projet urbain en réconciliant quantitatif et qualitatif.

---

<sup>22</sup> Cette classification des villes est apparue clairement dans un ouvrage publié par KOSTROWICKI sous intitulé : *O funkcjach miastrotworczych i typach funkcjonalnych miast (les fonctions endogènes et les types fonctionnels de villes)*. Przegląd geograficzny fasc. 1/2, Warszawa 1952.

A cet égard, le projet urbain est devenu incontournable pour le système urbain équilibré après avoir constaté les limites de traitement quantitatif de cette problématique urbaine. L'adoption des règles très générales et des codes figés n'a pas bien répondu à la crise du système urbain, et la valeur fondamentale qui est l'habitabilité. L'habitabilité est le garant que ces quartiers soient en connexion continue et dynamique avec les autres quartiers de la ville système. Pour les logements sociaux, le système de planification moderne n'a pas d'influence sur sa planification locale sauf en ce qui concerne les chiffres à atteindre. En réalité, la dynamique du système urbain est basée sur d'autres visions de façonnage de système urbain. De ce fait, dans les projets urbains, on parle des registres de critères : économique, social, culturel et environnemental, autrement dit un ensemble de registres logiques, composantes d'un système de références persistants au fil des temps (*on verra cela au-dessous*). Chaque composante a ses interprétations spatiales matérielles sur les assiettes d'implantation destinées ces quartiers d'habitat social. Reste qu'il est vraiment très difficile dans une approche systémique de délimiter et définir chaque composante sans mise en interaction avec les autres. Cette approche a ouvert aux concepteurs de l'urbain un champ de planification maniable et flexible. Dans cette optique, ils ont été conceptualisés dans l'étape empirique par des différentes méthodes de planification, de réhabilitation et d'évaluation de la durabilité (Breeam, HQE2R, LEED, etc.) existent partout. La pensée projet urbain est la pesanteur de cette panoplie de méthodes et visions. Il est pour objectif d'appréhender durablement cette problématique urbaine en dévoilant chaque fois le façadisme imposé par des visions momentanées et transitoires.

#### **IV.2.- Nécessité de codification urbaine pour un langage commun à cette problématique planétaire**

Pour que la planification urbaine passe de la théorie à la pratique, on est sensé à franchir ses limites épistémologiques difficiles à traverser en réalité. Car pour faire ce passage, il faut avoir des moyens (scientifiques, juridiques, humains, etc.) permettant leur concrétisation dans une vision systémique et transversale. Commençons par le principe qu'une commande politique est l'édifiant des grands enjeux et objectifs de planification urbaine sur toutes les échelles. Donc cette commande ne devient pas un choix mais une sphère maîtresse à respecter, même il est difficile souvent de convaincre les scientifiques à suivre les exigences et les règles édictées par l'administration.

Avec le modernisme, la codification de l'urbain a régné une rigidité et une non adaptabilité aux réalités du terrain et la vie quotidienne et esthétique de la cité. De même de mettre un arsenal juridique et une panoplie des lois codifiant le champ de la planification urbaine est insuffisant pour cerner la problématique complexe de l'urbain. On ne peut pas résumer la planification urbaine dans le vocable administratif. Mais, les parcours administratifs sont obligatoires à suivre pour donner une crédibilité aux projets des urbanistes. Mais l'adoption des règles importées sans communiquer la réalité et la contextualisation des faits urbains par rapport aux usagers, confronte souvent un refus indiscutable de la part des spécialistes en la matière et les usagers à la fois.

D'un autre angle, la dimension temporelle exerce sa prépondérance sur l'acte urbain, en prenant l'exemple de Brasilia. En ce moment, les villes nouvelles sont devenues le choix le plus pertinent pour éviter la philosophie de sauvegarde et ses discours difficile à comprendre par les non spécialistes. La commande politique a imposé de penser à court terme pour une simple raison : le changement de régime administratif et par conséquent les règles de codification et de gouvernance urbaine. Dans notre contexte, en traduisant cela, en Algérie à titre d'exemple, les ZHUN sont les



ZUP de la France dans les années 70. Ils sont devenus sous l'appellation *pôle urbain* actuellement en gardant les mêmes outils de planification urbaine.

S'ajoute à cela, que l'implication des sciences sociales reste le parent pauvre dans la planification technocratique. Cette vision devient plus compliquée pour comprendre que les sciences sociales se développent continuellement et leurs champs s'amplifient avec une cadence accélérée. Les résultats de ces recherches restent des lettres mortes dans les quartiers d'habitat social. De ce qui précède, une question pertinente se pose : comme est-ce que les régimes de gestion urbaine se mettent au diapason du développement des autres sciences notamment humaines touchant de près ou de loin l'acte urbain ? Comment simplifier les résultats des recherches sociales même en étymologie pour qu'ils soient compréhensibles par tous ? L'Homme se trouve au centre de cette problématique urbaine, comme usager de l'espace, ou consommateur et comme inventeur de l'art urbain y compris l'appellation des espaces bâtis et non bâtis. Ces dimensions doivent être ajoutés et pris en compte dans les différents régimes politiques, dont une simplification de codification suivant des registres logiques portant des indicateurs de développement urbain s'impose.

De même, il y a aussi un autre aspect important, qui doit être mis en œuvre, appelé à gérer les projets urbains en deux parties majeures : une gérée et centralisée par l'Etat et l'autre par les collectivités locales. Pour les chercheurs en urbain, l'objet principal de ce questionnement est la satisfaction des habitants en cherchant à passer du bien-être au mieux-être comme objectif central. Pour cette raison l'acte urbain change dans chaque échelle d'appellation : une stratégie, programmes d'action, territorialisation, une planification, des enjeux politiques, des domaines ciblent...en changeant chaque fois les outils et les instruments et par conséquent le vocable. C'est la raison pour laquelle un conventionnalisme (*la notion défendue par le philosophe Poincaré*) s'impose pour trouver un langage commun pour aller vers transversalité et l'universalité. Cette vision est partagée par tous les initiateurs des outils d'évaluation de la durabilité. Actuellement, le projet urbain et le développement durable imposent leurs vocables sur la scène urbaine mondiale à l'image du modernisme du XX<sup>e</sup> siècle, mais dans l'idée de ne pas reproduire les mêmes failles constatées sur la vie urbaine.

L'instrumentalisation de l'urbanisme moderne sous forme de dessins et de maquettes –et pas comme produit final de concertation- a donné un aspect non fécond et non-crétif puisqu'on s'aperçoit devant des statuts figés sans âme. De même, de se pencher sur la recherche du mieux-être des citoyens nous incite à mettre le doigt sur les forces économiques, sociales et écologiques marquant depuis longtemps leurs influences et apparus considérablement sur la scène urbaine. L'urbanisme est pour objet primordial d'instaurer une doctrine médiane respectant ces forces, en respectant les symboles sociaux, les coutumes, les traditions d'une part, et en exploitant convenablement les potentialités économiques de façon que les richesses soient partagées dans l'équité et la justice sociale en respectant l'environnement. Le conventionnalisme sur les composantes systémiques ouvrira la voie pour la mise en œuvre d'un vocable conventionnel. Mais techniquement parlant, l'expérience désormais n'est plus une pensée confuse, point de départ chronologique de la pensée distincte. *Ce n'est plus même uniquement l'ensemble des données parmi lesquelles l'induction discerne la loi, et qui, une fois résumées ainsi dans une formule générale, rendent inutiles des observations nouvelles : c'est l'éternelle source et l'éternelle règle de la science, tant que celle-ci veut connaître les choses d'une manière vraiment objective, c'est-à-dire dans leur histoire, en même temps que dans leur nature, laquelle n'est, en définitive, qu'un de leurs états*

(Rheinberger, H-J, 2014 : 14). Ce qui nous mène à considérer les expériences dans l'Histoire comme soubassements pour nos expériences actuelles qui vont devenir automatiquement des soubassements pour l'avenir. Le vocable et la codification sont des outils de transmission de langage urbanistique.

Pour rester dans cet aspect codé et purement administratif, l'expérience nous montre qu'aucune décision administrative n'est prise sans commande politique. De ce fait, les décisions prises pour des problèmes mêmes codifiés restent un choix technocratique, qui ne donne pas les mêmes résultats, elles se diffèrent par rapport aux intérêts et les groupes sociaux ciblés. Les habitants de Neuilly (les années 2000, (lire la page 84 de l'ouvrage, « *Intégration du Développement Durable dans les projets d'aménagement et de renouvellement urbain, Acte de la conférence européenne des 2 et 3 février 2004* » (LA CALADE) ont répondu non et spontanément à l'insertion d'habitat social dans leur quartier. Ce refus et cette réponse inattendu a été entendu par le côté politique et administrative comme réponse reçue dans un cadre de concertation avec les habitants. Sinon, cela n'a pas de place dans la scientificité. Dans le volet vocable conventionnel, on se trouve pousser à effacer la diversité du registre de planification de projet urbain et par conséquent une partie de sa codification. Mais dans le registre politique de projet urbain, cette position reste difficilement discutable parce qu'elle contrecarre un des registres primant ce mode de pensée intellectuelle et son approche systémique et transversale.

Dans cette vision générale et devant tous ces aspects évoqués précédemment, la logique urbaine impose l'implication les gouvernants et les gouvernés, en écoutant attentivement les orientations des spécialistes en la matière par l'utilisation d'un langage commun compréhensible par tous. Et avec cette façon de faire participer tout le monde via un langage compréhensible (un vocable), l'esprit de la décentralisation, et par conséquent le langage d'une adaptation souhaitée, s'est trouvé au cœur du débat. Dans cette optique, le projet urbain cible l'échelle d'action la plus pertinente qui est le quartier, devant impliquer les citoyens pour son avenir qu'on cherche le détacher les politiques différentes mais plus scientifique.

### **IV.3.- Objet de la planification locale et sa pertinence**

Parler de la planification locale, c'est de parler des échelles de planification urbaine influençant directement sur la vie sociale de quartier. Dans cette vision, les spécialistes en urbain ont fait une sorte une forme de classement des agglomérations urbaines en différenciant le village, la ville, de même, une petite ville, une ville moyenne, une grande ville ou une métropole. Le dictionnaire de l'urbanisme est riche de ce type de terminologie au point où on se trouve devant des vraies difficultés de les comprendre séparément. La question qui se pose devant cette difficulté est quel est l'objet principal de la planification locale, notamment dans les quartiers d'habitat social? Est-ce d'assurer la stabilité des habitants pour ne pas laisser le territoire à la désertification ? Ou bien le contraire, chercher à garantir et de défendre le bien-être des habitants que leur destin pour une raison ou une autre les mettre dans ces quartiers proches ou éloignés des centres urbains riches, où il y a une disponibilité des postes d'emploi et de logements décents?

La classification des agglomérations est enracinée et ancrée dans l'esprit urbain sous forme de vocables permettant même difficilement à comprendre clairement ses dichotomies : ville/montagne, urbain/rural ou actuellement ville/nature. Et pour mettre dans l'ordre scientifique de la discipline, un travail pointu – en ciblant les aspirations des concepteurs et des habitants s'impose – sur les origines de la création urbaine et les paramètres incitant les extensions urbaines en prenant en compte de la dimension temps.

La planification locale répond essentiellement aux besoins nécessaires et élémentaires notamment les quartiers d'habitat urbains pour garantir la stabilité des citoyens. Mais l'augmentation démographique et les extensions urbaines en tâche d'huile ou en fusion encourage la prolifération des tissus urbains désorganisés et chaotiques. S'ajoute à cela, la conurbation est devenue un phénomène très naturel comme sans effets néfastes. Ces nouveaux paysages urbains ont mis les concepteurs urbains devant des situations inédites et difficilement appelables où l'objet urbain devient plus en plus difficile à former dans un système d'habitat social.

Dans ces formes d'organisation d'espaces urbains, l'habitat prend importance centrale dans la pensée urbaine. D'ailleurs, la planification locale et la classification des agglomérations ont une influence directe sur les typologies d'habitat et les systèmes d'habitat urbains à la fois, notamment la part traitant l'habitat à offrir pour assurer pour que tout le monde ait un toit dans la cité urbaine.

A cet égard, et pour mieux cerner et répondre à la problématique évoquée, il est préférable de ne pas se pencher longuement sur cette littérature riche et très étendue. De même, d'assurer un toit pour tous, reste un objet plus que primordial pour la planification locale, sachant que le terme urbanisme comme vocable est apparu depuis le XIX siècle.

Pour faire une classification logiquement acceptable des agglomérations urbaines, le nombre des habitants arrive en premier rang, et d'autres critères touchent l'aspect économique y compris les secteurs d'emplois et d'exploitation des richesses, puis les aspects environnementaux et de localisation. Ces données soulevées doivent être bien liées avec des systèmes de communication et de télécommunication ayant pour objectifs au moins affaiblir les distorsions qui surmontent en surface avec les avancées technologiques de développement durable. Dans une grande agglomération où se tassent les différentes classes sociales et les groupes sociaux des autres besoins vont nécessairement apparaître. Ces besoins ont été traduits concrètement par l'idée des équipements d'accompagnement. Cette idée complète l'habitat urbain dans un système d'habitat. La réponse à ces concepts reste au génie de concepteur en matière de son implication dans les registres logiques de planification et le paradigme de codification. Actuellement, on assiste à l'apparition de la notion 'mixité fonctionnelle' dans le cadre de projet urbain durable, dont, le registre de spatialisation et la dichotomie 'espace habitable/ espace appropriable' prime dans la réalisation de l'image de la cité.

D'ailleurs, la ville (*comme la ville de services*) n'est pas toujours un espace où s'entassent les gens, c'est un endroit où l'interaction des intérêts personnels d'une part et des groupes d'autre part prend de l'ampleur. En résumé, la ville est un lieu de confrontations des enjeux sociaux, économiques, politiques et écologiques. L'équilibre de cet ensemble ressemble à un travail d'acrobates. L'Histoire des nations nous montre que les villes peuvent être classifiées selon leurs rôles administratifs dont chaque nation a sa propre grille de classification<sup>23</sup> : une ville économique, une ville capitale.....une ville chef-lieu...cela reflétant des échelons et des vocations administratifs où toutes les villes se trouvent dans une forme d'auto-organisation territoriale. Ce système rassemble tout un territoire gouverné par un même régime afin de régler le problème d'assurer un logis sain pour tous, qui persiste depuis notamment après la période d'industrialisation. La stabilité des classes

---

<sup>23</sup> Les études effectuées à Baltimore par O. D. Duncan, W.R. Scott, S. Lieberman, B. Duncan, H. W. Wiesborough\_ *Metropolis and région* : il y a toute une série de critères pour le classement des agglomérations. En premier lieu, on trouve la hiérarchie fonctionnelle et administrative (ville capitale du pays, chef lieu, chef région ou sous région. Ensuite, la capitalisation (genre de l'emploi), l'importance numérique de la population et enfin, l'ensemble des indices financiers et économiques qui permettent de saisir les attaches avec l'arrière pays. (*Metropolis and région in formation des systèmes d'habitat, esquisse de la théorie des seuils*).

sociales et son influence sur le système urbain dépend des classements des agglomérations, c'est la raison d'être et d'existence de système d'habitat social dans des supra-systèmes urbains.

Dans la littérature urbanistique, une fonction prépondérante peut mettre une ville dominée par une activité prédominante (*B. Malisz 1972*) dans un rang parmi les autres. En ce sens, on parle d'une ville portuaire, une ville minière, une ville marchandise... Cette manière de mettre des villes dans une forme de classification est basée notamment sur des calculs purement économiques et catégoriquement professionnels. La fonction dominante n'est pas automatiquement la seule existante dans cette ville mais c'est celle qui a une proportion majeure en matière d'attractivité de main d'œuvre et par conséquent les ménages à nourrir (faire habiter). Elle est le garant de la stabilité des citoyens en convergence et en harmonie avec la garantie de leur logis. Dans ce cas là, c'est le nombre des employés qui attribue cette catégorisation.

Un autre aspect important qu'on peut retirer de ce dernier se résume dans le phénomène d'attractivité de la main d'œuvre extérieure y compris les familles des ouvriers. Ces familles produisent une demande croissante de logements plus que les autres différentes classes sociales. Ce qui impose une recherche fouillée encore des mécanismes adaptés et intégrateurs qui fonctionnent dans un climat de justice sociale, en les érigeant sans invoquer des différenciations dans les filières d'accessibilité aux logements. De même, les utopies urbaines de XIX ont travaillé dans cette optique. Donc, pour une habitabilité idéale d'un système d'habitat, un travail tenace et dur s'est imposé aux classes sociales dont les plus faibles doivent être traitées avec délicatesse et parfois avec l'assistanat.

Sous un autre angle, il est facilement constatable que les récits décrivant les villes anciennes ou nouvelles, de même, des publications et des recherches en urbanisme visent un paramètre de rangement autre que les précédents. Ils reposent sur la forme de la ville ou la morphologie de la ville (*exemple : image de la cité, architecture de la ville...*). Cette classification remonte depuis longtemps aux villes en échiquier, des villes avec la dominance de deux axes majeurs, des villes égocentriques, des villes géométriquement étudiées, des villes zonées...mais cette manière classification reste inefficace puisqu'elle ne reflète aucune réalité du terrain vécu par les citoyens, autrement dit elle est purement géométrique et sans âme. Une alternative conventionnelle en la matière qui manque pour le marquage d'une scène urbaine plus adaptée aux différentes réalités. A cet effet, le projet urbain avec ses registres logiques peuvent être la solution rêvée qui reflète un système urbain équilibré.

De tout ce qui précède, ce qui reste comme axe majeur autour duquel s'impose la problématique de classification, c'est à quel degré on est arrivé à satisfaire et contenter les besoins et les aspirations des citoyens qui se dessinent dans le logis en harmonie avec les services et les équipements qu'accompagnent. Dans cette optique, E. Howard et devant l'expansion des villes anglaises à l'époque industrielle a proposé sa vision urbanistique comme modèle qui a poussé vraiment l'habitat pour tous.

Un autre questionnement se pose et traquasse les chercheurs en la matière, est-ce que ces classifications même adoptées administrativement sont crédibles dans les différentes échelles, territoriales, locales (échelle d'action) ? De même, quelles sont les influences de cette classification sur l'habitat, notamment celui destiné à la classe sociale et les familles démunies ? Pour répondre à ce questionnement, on commence par remarquer les éléments édictant la formation de la pensée urbanistique : concrets visuels et d'autres abstraits spirituels.

Une autre réponse peut se montrer en surface, il s'agit des éléments non-classables dans un système urbain. Ces éléments vont perturber sa mise en scène, ou produire un résultat d'une mise en

scène mal-réfléchi. Comme a présagé *Michaël RAGON* : un bidonville/ une ville-bidon, or cette appellation utilisée souvent par tous. Ces bidonvilles comme composante de certaines villes partout dans le monde (l'Afrique, l'Amérique, etc.) est une réponse au déséquilibre des systèmes urbains et leur fragilité. En ce sens, il se rajoute le terme chaos urbain, ce qui qualifie aussi le chaos comme forme d'urbanisation, parce qu'elle tourne autour d'entassement des habitants malgré eux ou par eux-mêmes dans certains cas.

On trouve que ce morceau de la ville montre l'exemplarité de perte de la formation et de classification d'un système d'habitat. Un bidonville est une aire urbanisée sur la base d'une seule fonction urbaine qui est le logis non planifié en tant qu'enveloppe d'un espace privatif, sans aucun lien avec la notion d'habitat et dans l'extrême urgence. Ce qui infantilise au maximum l'esprit de système urbain où on assiste à l'absence des registres logiques disponibles constituant un système d'habitat. En matière de critères logiques d'implantation, ce morceau cancéreux est dépourvu des infrastructures (les voies urbaines, les égouts, desserte, impasse, etc.) et leurs alimentations non étudiées (eau potable, usées, électricité, gaz de ville, réseaux de télécommunication, etc.). S'ajoute à cela, l'absence des calculs techniques indispensables pour toute installation quoique sa nature et son emplacement, aussi bien que l'absence des procédés techniques de constructions et les matériaux de constructions convenables assurant l'intimité et le confort thermique et phonique. De même, l'aspect extérieur représente un vrai chaos et des formes indéfinissables. Cette cité perdue marquée aussi de l'absence des équipements administratifs, de santé et de sécurité, ce qui lui donne l'air d'un espace de prolifération des maladies, fléaux sociaux et d'insécurité urbaine. Ces phénomènes sont considérés comme intrus dans la formation d'un système d'habitat.

A travers cette description, on a évoqué seulement les aspects visuels où tout le monde est d'accord, reste tout un travail plus approfondi qui doit se faire par les spécialistes en sciences humaines, politique et géographique urbaine; afin de trouver un justificatif de ce mode de planification persistant au fil des temps, des fois mieux acceptée et habituel par leurs habitants qu'une planification qualifiée étudiée.

Pour éclaircir cette idée, un bidonville qui se trouve dans les abords d'une zone industrielle ou proche des possibilités d'embauche, est-ce possible qu'il deviendra un noyau urbain dans l'avenir ; dans ce cas le choix du site est édicté par les ouvriers et des habitants exogènes. De même, parler d'appauvrissement en équipements est le synonyme d'une aire urbaine de grande valeur, est-ce le cas avec ses petits chaos urbains ? Donc ; une grande problématique cherche à éclaircir son immense zone d'ombre, mais la réponse reste difficile à trouver; est-ce qu'il y a des agglomérations humaines inclassables ? Si la réponse est oui, comment les remettre dans un échelon convenable, sachant que l'histoire est riche de leçons et de renseignements sur les opérations urbaines qui viennent redresser une situation en soi-même ? Notre réponse, qui se présente comme la plus claire et logique, est le retour vers la notion de système d'habitat.

Mais la ligne de marquage réunissant les classifications urbaines y par conséquent tous les systèmes d'habitat est la nécessité de garantir un logis pour tous. Devant cette remarque, on ouvre des grandes parenthèses pour fouiller dans les récits et les civilisations qui ont essayé à répondre à cette question pour arriver enfin à notre aire moderne, aux lois, conventions, protocoles, aussi bien, des associations combattant pour l'égalité des chances, pour arriver finalement aux régimes politiques. C'est tout un paradigme philosophique et un processus de développement lent qui n'arrête

pas de se transformer et de se transposer au fil des années et des siècles, dont les prochains chapitres approfondissant ces volets.

#### **IV.4.- Agglomérations urbaines en tant que système et les logements pour tous**

De ce qui procède, les agglomérations urbaines organisées quoique leurs échelons ou classement ne soient que des systèmes d'habitat relativement optimales selon leurs époques. Ces systèmes simples ou complexes dépendent d'une conception planificatrice ciblant comme premier objet l'habitabilité de l'ensemble de l'espace urbain, dont chaque morceau de l'urbain doit être fonctionné avec l'ensemble. C'est la raison pour laquelle un habitat collectif comme concept et comme système d'habitat est apparu et a perduré depuis les anciennes civilisations en tant que signe de stabilité sociale. Mais depuis un siècle et demi, le phénomène de la croissance des tissus urbains a connu une forte accélération, accompagnée par une explosion démographique sans précédent dans l'histoire de l'humanité qui donnaient naissance à une urbanisation non maîtrisée et '*permettaient une décentralisation urbaine*' (MUMFORD, L 1961 : 641). Cette croissance urbaine est apparue sous forme d'incapacité de supporter l'augmentation des habitants avec leurs besoins notamment le besoin d'habiter, qui désigne le mode d'occupation de l'espace par l'homme à des fins de logement.

Retournons aux études des agglomérations, juste pour permettre une compréhension fourragée de la notion de leur habitabilité. Dans cette optique, et selon B Malisz, plusieurs recherches ont été développées aux États-Unis répondant aux extensions rapides des villes en « *tache d'huile* » qui sont devenues aussi difficilement gérables et contrôlables. Les facteurs de détermination des agglomérations urbaines ont connu une multitude de tentatives pour les cerner dans un théorème urbain. Dans son ouvrage '*An Introduction To Economic History*' N.S.B Cross (*publié en 1922, par la maison d'édition Harper and Brothers Publishers, USA*) a exposé la réalité urbanistique des anciennes périodes : égyptienne, d'antiquité, la période médiévale en arrivant à l'époque après la première guerre mondiale, la répartition de travail entre Homme et Femme depuis l'âge primitif. D'après N.S.B Cross, l'aire métropolitaine n'est qu'un grand espace construit pour des raisons purement économiques. La ville centrale est le noyau responsable de dispersion et d'assurance d'emploi, donc la superficie doit aller en harmonie avec les demandeurs de logis. La notion de ségrégation dans les systèmes d'habitat doit être évitée commençant par les grandes échelles. Cette remarque montre différents accès aux filières d'habitat notamment celui destiné à la classe ouvrière. R.D Mac Kenzie in '*The metropolitan community*' *publié à New York en 1933 puis en 1967*, a ciblé les grands problèmes sociaux qui ont marqués cette période et qui, vont confronter le peuple américain. Cette recherche devient une source d'inspiration même pour le président Herbert Hoover afin de proposer des réformes sociales assurant l'égalité et d'équité. Pour lui le paramètre le plus important est la communication et la circulation, où le point de convergence de ces voies dispersées dans toutes les directions représentées par une ville centrale, à condition que les formalités de logis restent les mêmes. Donc, durant toutes les périodes de la civilisation humaine à nos jours, l'équité sociale perdure comme levier primaire de la stabilité sociale. Cette dernière est subordonnée par l'assurance d'un toit et d'un emploi pour tous. L'agglomération urbaine ne soit pas qualifiée urbaine et systémique qu'à partir du moment où la l'équité sociale est garantie et en résonance avec les autres registres logiques de planification urbaine.

## V- Enracinement et Logique de la planification de l'habitat social collectif

Dans notre voyage dans l'histoire de l'Habitation humaine en ciblant objectivement le social destiné à la classe démunie, un aperçu sur l'enracinement s'avère primordial '*en acceptant en même temps un principe pour le recours vers les expériences à l'épreuve de la réalité pour fin de sortir un discours positif et appréhendable....*' (Frédéric Lasfargues et al, 2007). L'objet est de mieux comprendre les notions de bases de la conception de cette typologie. Pour mieux comprendre nous avons tendance à scinder l'aire urbaine entre utopie individuelle et œuvre collective dans les deux sens initiation et généralisation de systèmes urbains en tant que modèle idéal. Comme a dit Pierre Lavedan en 1926 : '*tout système d'urbanisme est condamnable en tant que système. Un plan de ville est une œuvre d'art, c'est-à-dire individuelle : il doit répondre à des conditions précises de temps, de lieu, d'activité. Un plan de ville est une œuvre de vie, et la vie ne serait être mise en formules géométriques*' (Histoire de l'Urbanisme, édition Henri Laurens, Paris). Donc, c'est une forme logique d'implantation en réconciliation des aspects des registres techniques, de réalité morphologique de terrain et de savoir-vivre le mieux-être.

Cet énoncé édicte clairement une logique pensée pour la construction de l'urbain en tant que support de registres logiques d'implantation d'une part, et qui justifie notre vision envers le paradigme de la conception systémique. Dans cette optique, une vie urbaine ne doit être en aucun cas bardée dans un seul cerveau humain qui ne reflète qu'une création individuelle rêvée. L'individualisme se ressemble à un morceau musical joué par un seul musicien sans orchestre. Par contre la cité équitable demande fortement un esprit et une âme réconciliant à la fois toutes les avis des couches de la pyramide sociale.

Notre vision logique repose sur un principe que toutes les sciences se développent continuellement depuis leurs apparitions. L'urbanisme ne doit pas obéir à cette règle rétrospective et de rétroaction où les témoignages sont toujours les strates, les travaux de patrimonialisation, les textes et les figures des anciens tissus urbains.

Le fondement de la théorie de la connaissance et l'explication historique doivent finalement coïncider et se communiquer avec les mêmes codes et langages. Elles doivent enfin être comprises dans la « question en retour » comme une unique et même tâche. Cette question nous mène vers la même problématique dans notre ère, car pour Husserl celle-ci est '*en Histoire, le primordial en soi*' (Husserl, 1939 : 207). On partage avec les philosophes de la science leur idée de l'importance majeure des expérimentations et par conséquent de l'Histoire de la science dans toutes les disciplines. De même, la crédibilité des remarques à donner sur les agglomérations primitives restent tolérables en montrant preuve d'imagination logique, en ce sens on partage pleinement l'opinion de J. de Morgan<sup>24</sup>. La difficulté réside dans l'interprétation des données qui se basent généralement sur les éléments matériels en cas d'absence de manuscrits et illustrations ou de publications scientifiques traitant les autres aspects de la vie urbaine dans ces cités.

Dans cette optique, on préfère suivre une chronologie historique invoquée par le père de l'urbanisme en France, Pierre Lavedan. En commençant par donner des aperçus sur notre problématique (qui est toujours d'actualité) à l'époque néolithique qui présente le début de la réalisation des surfaces terrestres d'importance, en demandant leurs vocations ; aussi bien le mode de

---

<sup>24</sup> Dans son ouvrage 'L'humanité préhistorique. Esquisse de préhistoire générale, Paris 1921'. Pierre Lavedan a cité la phrase suivante de cet ouvrage : Les études relatives à la préhistoire de l'homme...bien qu'elles soient nées depuis bientôt un siècle, sont encore dans l'enfance.

fonctionnement en tant que groupements organisés ou de systèmes urbains primaires<sup>25</sup>. L'Histoire nous donne certainement une idée assez claire et enfoncée sur les conditions de la survie de cette problématique dans l'espace temps. Par conséquent, il nous enseigne sur les modalités d'adaptation avec des environnements différents y compris le registre de gouvernance. Ces commandements politiques sont capables de perturber même effacer l'existence des établissements humains tout entier. Via cette lecture, en s'interrogeant simultanément sur l'unicité ou la réunion des registres logiques permettant l'émergence de tel ou tel mode d'organisation même des fois spontanée.

Récemment sur le plateau des Hautes-Bruyères, à quelques kilomètres de la ville de Paris (*Villejuif*), ce gisement néolithique profondément découvert en 1912, après avoir été présenté en Aout 1897 lors du congrès l'A, F, A, S à Saint-Etienne (p667) par MM Emile Colline et le Dr Capitan<sup>26</sup>. Ils ont parlé de 5 éclats de haches utilisés pour la réalisation de cabanes et les épaisseurs des plateaux recouverts. La découverte des 50 cabanes par Mr Rollain (*bull. Soc. Anthrop. De Paris, 1899, p200, 219*), n'a pas été traité en cherchant la géométrie de l'ensemble ou la logique d'agencement de l'ensemble. Il a été bien mentionné que les formes sont circulaires et ovales sans citer aussi la direction choisie. Mais les dimensions différentes montre qu'il y a un classement social dont les démunies n'avaient que de petites cabanes insérées dans l'ensemble de groupement.

Cette image de l'ensemble nous donne vivement une idée sur une sorte de sociabilité et d'équité sociale lors de la planification de ces sites à cette époque dont, chaque membre a un toit. Le maillon faible reste le développement urbanistique de ces ensembles y compris les autres règles hors les reliefs du sol. Ces données sont importantes pour parler d'un système d'habitat et ne pas seulement un registre logique social de planification et un autre de la morphologie de terrain absent.

D'autres foyers néolithiques ont été trouvés à *Cormeilles-en-Parisis (Seine-et-Oise)* dans le canton d'Argenteuil, lors la construction de la ligne du chemin de fer d'Argenteuil à Mante, une dizaine de foyers (De Mortillet, A, 1890 : 605). Ils étaient rangés le long de la tranchée, sur une ligne droite ayant approximativement une direction Sud-Nord, et disposé presque tous les groupes de deux. Les foyers d'un même groupe étant à 2 mètres environ l'un de l'autre et la distance qui séparait les groupes variant entre 27 et 32 mètres (*Bull. Socio. Anthrop, de Paris, 1890, P603-605*). Ils ont une forme circulaire plus ou moins imparfaite en suivant '*leurs dimensions, leur forme et leur disposition, l'épaisseur du dépôt archéologique indiquant un séjour assez prolongé de l'homme [...] nos foyers devaient former une sorte de village ou de campement*'. L'aspect d'association des foyers montre qu'il y a une sorte de classes sociales. Il y a des foyers luxueux et des autres pauvres en entassant tous les habitants, aussi bien qu'ils se ressemblent qu'il ne donne d'importance qu'à l'intérieur de leurs refuges. Selon P. Lavedan, ce fœtus va connaître des développements au fil de siècles à venir.

On trouve dans le dictionnaire archéologique<sup>27</sup> de *la Gaule*, d'autres agglomérations qui remontent à l'époque de bronze, via '*la présence d'un grand nombre de petites habitations de forme*

---

<sup>25</sup> A cette époque il y avait plusieurs types de demeure humaine. Un groupement de résidences signifie que ce groupement n'est pas une résidence temporelle. Selon le site de l'université de Borgone : 'les architectures conservées, généralement en pierre sur des sites terrestres. Elle est relativement rare mais on peut y retrouver les vestiges des habitations elles-mêmes et parfois des aménagements collectifs comme les murs d'enceintes'.

<sup>26</sup> In *Revue Persée*, Ed. Giraud, 'industrie néolithique de Villejuif. Fort des Hautes-Bruyères (Seine)', *Revue Persée*, Bulletin de société préhistorique de France, 1943, volume 40, p107.

<sup>27</sup> Archéologie.- Dictionnaire archéologie de la Gaule : époque celtique, continué après la lettre L, par Emile CARTAILHAC. Paris, imprimerie nationale, 1878- 1923, in-4°, 785 p, et 14 pl.-le dictionnaire archéologique de la Gaule, époque celtique, date de loin : il avait été commencé par la commission de la topographie des Gaules qui publia le premier fascicule du tome I en 1869. Il se termine sous les auspices du comité des travaux historiques du Ministère de



rectangulaire, très rapprochées les unes des autres, et disposées comme les cases d'un échiquier' (p 370). C'est dans l'île Tristan (île bretonne) située dans la baie de Douarnenez qu'elle a été mise sous la responsabilité du Conservatoire du littoral pour qu'elle soit bien préservée. Cette organisation a donné à la géométrie une importance particulière et primaire. Des objets trouvés sur le site reflétant l'importance particulière donnée aux aspects sociaux organisationnels de l'époque à l'image de *Grossgartach* (Figure I-1) (Bernardini. O et al, 1984 : 119-130).

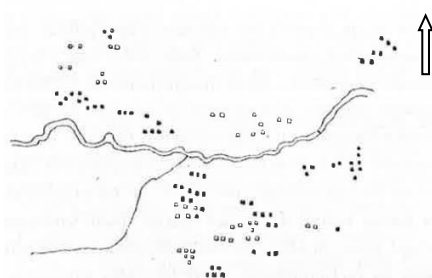


Fig. 5. — STATION DE GROSSGARTACH.  
Les cases néolithiques sont figurées en noir.  
Orientation au Nord

**Figure I-1 : l'implantation des habitations dans la station de *Grossgartach*.** P LAVEDAN, 1926. Echelle 1/1000

En étayant notre point de vue sur la logique de l'intégration de ces systèmes urbains avec l'assiette de l'agglomération par le cas du village de *Melrand* (Figure I-2 et I-3). L'implantation des maisons de ce village est faite selon une orientation respectant les points cardinaux et un alignement géométriquement claire. On constate que la morphologie de terrain et la volonté de l'homme se mêlent en cherchant d'appliquer une logique de stabilité de ces maisonnettes. Cette organisation reflète l'enracinement de la recherche d'un système d'habitat dans l'objet où tous les habitants se trouvent logés, gouvernés et bien protégés. Dans ce village, les indicateurs de registre traitant l'implantation sont édictés par la morphologie de site et l'alignement des composantes de tissu urbain pour fin de garantir aussi la gouvernance et la protection en instaurant un système visuel de contrôle urbain intérieur.

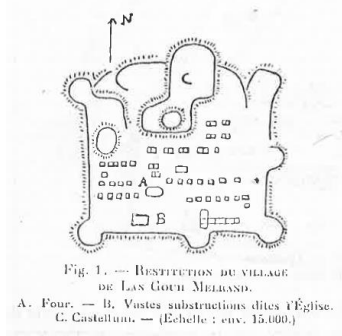


Fig. 1. — RESTITUTION DU VILLAGE DE LAN GOUH MERLAND.  
A. Four. — B. Vustes substructions dites l'Église.  
C. Castellum. — (Echelle : env. 15.000.)



**Figure I-2 et I-3:** Restitution du village de Lan Gouh Merland. Source : Inventaire général du patrimoine culturel, inventaire topographique (Merland). Auteur du phototype : Bègne, Bernard. Le dessin ( P Lavedan 1926 : 5) (1/1000).

La même logique se trouve dans plusieurs autres villages : *cité Davin* (Figure I-4), *Hesbaye*, *Baptisés*, *Galland* (Figure I-5) en Belgique où certains sont construits avec symétrie et d'autres avec un alignement parfait. Ce qui explique que la géométrie est le premier registre logique d'organisation des cités d'habitations. À cet époque, il n'y a pas de fortes différenciations entre les maisons à cause

l'Industrie publique. C'est une liste alphabétique des lieux où ont été faites des travaux d'objets remontant à l'époque celtique, avec description sommaire. (M. Bourde dé la Rogerie, bull, socio, anthrop, « Chronique d'Histoire, de Géographie et de Littérature de la Bretagne » 1925, p207).

de moyens limités de construction<sup>28</sup> et une pensée technique alimentée par l'utilisation des matériaux locaux.



Fig. 2. — STATION DE LATINNE, dite Cité Divin. Emplacement des foyers. Échelle : 1 : 1000.

**Figure I- 4:** Station de LATINNE, dite cité Divin. Emplacement des foyers (1/1000). (PLavedan, 1926 :05) (1/1000)

On assiste à la même logique d'implantation, et par conséquent le même registre logique, des cités d'habitation en Allemagne par les civilisations dites de *Michelsberg*, *Hinkelstein* et *Rossen*, où les maisons s'alignent parallèlement et en quadrillage. En Angleterre, des stations à la zone Devonshire (*Figure I-6 et I-7*), aussi, avec Standon down, Station de Grimspound, etc, où les alignements suivent les courbes de niveaux en adoptant une logique d'implantation la plus élémentaire au diapason de ce qui existe comme morphologie d'assiettes.

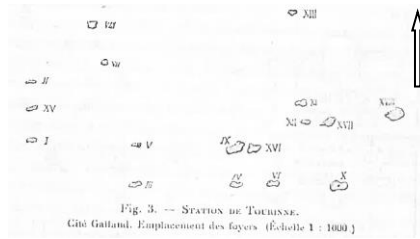
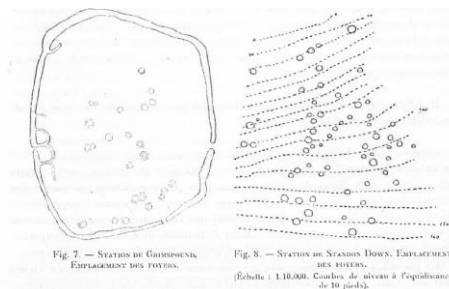


Fig. 3. — STATION DE TOURINNE. Cité Gallant. Emplacement des foyers. (Échelle 1 : 1000)

**Figure I- 5 :** La cité Gallant. Emplacement des foyers à Tourinne (P Lavedan, 1926) (Echelle 1/1000).

A cet effet, on assiste à primauté de la morphologie géométrique dans l'image de la cité. Cette morphologie est faite dans un registre logique traitant l'implantation et l'intégration des tissus dans leurs assiettes par l'application de certaines règles conventionnelles. On remarque aussi que dans les cabanes de même architecture on respecte le positionnement sur les reliefs comme forme géométrique concrétisant l'équité sociale en mettant la cohabitation des habitants en considération. Ces règles persistent au fil des temps à nos jours.



**Figure I-6 et I-7:** Des stations à la zone Devonshire en Angleterre (échelle 1/1000).

Après ce court voyage dans l'Europe septentrionale avec l'illustration des stations terrestres où l'idée de village a pris de l'importance dans cette partie de la terre, pour des raisons d'économie, d'agriculture et de chasse, et pour une qualité innée chez l'Homme pour qu'il ne soit pas seul. En

<sup>28</sup> Selon les instruments découverts lors des travaux d'excavations notamment à l'époque de bronze (en consultant le Dictionnaire archéologique de la Gaule, I).

Europe méditerranéenne, en Espagne, dans la station néolithique de *Tres Cabezos*<sup>29</sup>, la plaine de *Rio Amlanzora* et à la station *Fuenta Vermeja*, la logique édictant l'implantation de la cité humaine est imposée par la nature. Elle exprime avec toutes ses forces et reliefs les orientations et les implantations des maisons même des fois la volonté humaine préfèrent les choses autrement. Il reste seulement que le choix de site est dépend des autres registres logiques économiques et sécuritaires. En Italie, il a été découvert plus de 50 villages, signalés par le *Dr Rosa* dans la vallée de *la Vibrata* (*Pierre Lavedan 1926*), ce sont des villages qui n'ont aucun aspect géométrique. On parle aussi en Italie de Terramares (*Castellazzo di Pignorini, Montala dell'Orto, Rovere di caorso...*) comme établissements humains entre les stations terrestres et les palafittes, comme particularité<sup>30</sup> où elles ont été construites sur des pilotis mais sur terre et pas sur l'eau. Le constat fait par les paléontologues italiens n'a pas donné de principe commun d'assemblage autrement dit, n'a pas signalé aucune logique d'implantation notamment que les cabanes ou les maisons se trouvent suspendues ce qui explique la construction dans l'air sans aucune contrainte physique morphologique (*parmi les principes de l'urbanisme moderne*). Ce mode de mise en œuvre des maisons reflète une micro-organisation de l'espace et de la société basée sur les activités économiques et l'assurance de maximum de sécurité contre les ennemis, les animaux sauvages et les insectes.

Les expériences qu'on a évoquées ci-dessus dévoilent qu'il s'agit d'une société cohérente avec un nombre restreint de familles où la cité a une seule vocation et activité économique qui est l'agriculture. A *Thessalie* exactement à *Sesklo*, on assiste à une tentative de planification du village en ségrégant les familles modestes en leurs donnant une cité d'habitations modérées et distinguées. Ces dernières ont été mises de façon à suivre l'enceinte ovale de la cité de maîtres. Donc, c'est pour des raisons de protection de gouverneurs que cette cité prend forme et que le quartier d'habitat ouvrier naisse. La disposition d'ensemble n'est pas le produit des forces naturelles, c'est la pure volonté de l'Homme qui a joué le jeu. Ce qui a offert à la cité une image désagréable où agréable. C'est à cette époque qu'on doit commencer notre doctrine logique, en visant l'origine de cette faille humaine et sociale : la classe de maîtres se trouve dans un quartier et les familles modestes dans un autre. Cette coupure matérielle visible est comparable avec le zoning de notre époque qui a été lourdement critiqué afin de donner l'alternative Projet Urbain. Cet alternatif est basé objectivement sur la mixité sociale et fonctionnelle. Méthodologiquement, une approche systémique est la réponse adoptée par cette approche nouvelle dans un cadre d'un développement durable. La mise en scène n'est pas été compartimentée. Par contre ces quartiers ne sont pas considérés comme systèmes urbains s'ils ne font pas partie de l'ensemble urbain. Il est en connexion perpétuelle avec les registres logiques de planification urbaine perdurant au fil de temps.

De même, *Wace et Thompson* parlent de plusieurs villages à *Thessalie* et à *Magoula Zerelia* en 1908 (Reinder, H, 2004 : 23), où aucune logique géométrique ou conditionnement nature a incité les gens à planifier leur quartier autrement. Au contraire de site de *Gournia* (*Figure I-8*) à *Crète* où 'le schéma général se complète par quelques traces de rues secondaires, où l'on a pu reconnaître l'indication très nette d'un coude à angle droit. On se trouve devant une autre logique qui implante

<sup>29</sup> In 'HISTOIRE DE L'HUMANITE, de la préhistoire aux débuts des civilisations' UNISCO, Paris Routledge, VOL 1, 2000, P 1255, (La dimension de cabane est de 8 m de diamètre). Son titre original est: 'history of humanity, prehistory and the beginning of Civilization'.

<sup>30</sup> Nombreux travaux de Pignorini, Stroebel, Gastaldi, Chierici, Castelfranco, etc, dans le *Bull. di Palemol. Ital., les Notizie degli Scavi* et les *Monumenti Antichi*. Pour la bibliographie, cf. Montilus ; la civilisation primitive en Italie depuis l'introduction des métaux (Stockholm, 1895-1904) et R. Munro : op cit. Etymologiquement les terramares (*terra marna, mara*) sont les buttes de terre grasse utilisées comme engrais par les paysans de l'Emilie (P. Lavedan, p13).

les cités humaines sans chercher à modifier la morphologie de l'assiette. Donc, le choix de site prime sans prendre en considération la modification de sa morphologie. Ce qui explique clairement la présence des autres registres logiques notamment économique (agriculture, commerce...) ou en la protection contre les ennemis. Ceux-ci qu'explique aussi qu'il ne suffit pas un seul registre pour un système urbain équilibré.



**Figure I-8 :** le village de Gournia. (P Lavedan) (échelle 1/1000)

Et pourtant, *'nous ne voyons dans l'ensemble aucun effort certain pour atteindre la régularité géométrique malgré la nature; rien ne peut être comparé au système rigoureux des terramares'* (Lavedan, P, 1926 :22). Par conséquent, on ne peut pas parler d'orientation édictée par un registre logique en matière de concept du système urbain comme ordre ou un désordre. Aristote a essayé d'instaurer des règles logiques même de manière où la pensée qui touche l'urbain idéal est cernable via plusieurs registres logiques de conception. En faisant la même remarque aux Cyclades avec la ville de *Phylakopi* de *Mélos*<sup>31</sup> où les habitations sont délimitées par des coudes droits et des voies orientés selon un choix humain vers les points cardinaux. En réalité et d'après nos nouvelles tendances actuelles, l'habitation est la conséquence de ce choix volontaire qui mis en scènes d'autres données que nous allons trouver au fil de notre voyage dans le temps.

## **VI.- Pourquoi l'étude de l'habitabilité dans ces agglomérations humaines?**

### **VI.1.- Concrétisation de l'idée de garantir un logis pour chaque habitant**

Les premières agglomérations avant l'apparition des cités ouvrières nous ont donné une idée révélatrice sur la logique de l'origine des groupements humains en tant que nécessité. Il s'est bien avéré que ces agglomérations sont construites en mettant le souci défensif sur le premier plan dans une logique protectrice en restant dans une situation de vigilance perpétuelle.

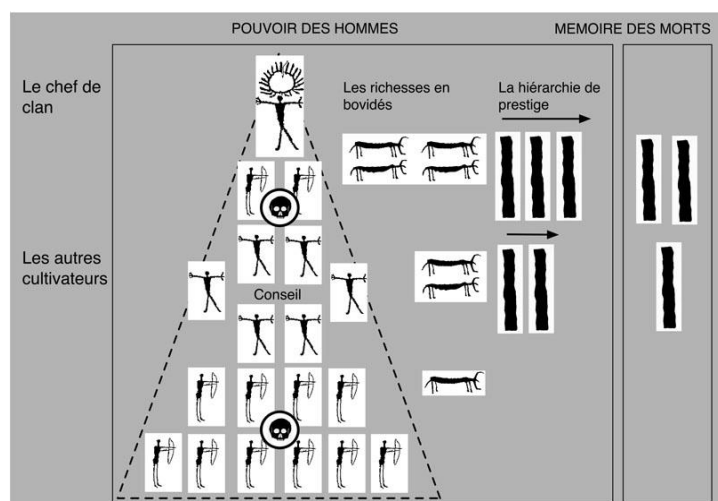
Mais selon P. Lavedan : *« à considérer les sites occupés par nombre de stations, on est tenté d'accorder la première place de la défense. Enceintes et camps de France, acropoles d'Espagne, de Hongrie, de Grèce, terramares, palafittes, multiplient autour d'eux les difficultés d'accès. Cette théorie, presque classique, a soulevé pourtant un certain nombre d'objections. L'archéologie contemporaine tend à accroître l'importance des faits économiques, à restreindre celle des considérations militaires »*. De ce point de vue, plusieurs villages découverts n'ont pas de système de défense ou de fortification. Ils ont été remplacés dans des endroits favorables aux travaux d'agriculture et de commerce dont, la logique économique passe en devant de la scène, comme dans le vallée du *Sperchios* à *Lianocladi*, du *Céphise* à *Drachmani*.etc. ; en étayant nos propos par

<sup>31</sup> In Atkinson, Bosanquet, etc....*Excavations at Phylakopi in Melos (The Society for Promotion of Hellenic Studies, 1904. – Supplement du journal of Hall. Studies).*

l'exemple de *Gournia* évoqué plus haut pour préserver les terrains et les champs fertiles en arrivant jusqu'à mettre les maisons sur des pilotis.

Selon *schmidt Renner*, l'enracinement de l'idée de système d'habitat remonte à cette époque dans 'une formation intégrale entre l'habitat et l'environnement. Dans une étude de système urbain, on étudie leur champ d'influence entre l'habitat et son champ. Cette dichotomie donne la naissance d'une formation d'un système d'habitat. Ces exemples de villages suivent presque les mêmes principes d'implantation comme nous sommes devant une universalité d'un modèle ou d'un système urbain dont, le projet urbain est dans le même ordre d'idées.

De même, la société contient une couche sociale ouvrière (agriculture) habitant dans des cabanes qui se ressemblent. C'est une forme de création des conditions d'habitat pour les classes sociales démunies au sein de la même société (*Figure I-9*). Mais avec le fameux slogan de la garantie d'un toit pour tous, l'équité sociale est un enjeu et un garant primordial pour la stabilité d'un système urbain. Aujourd'hui, le retour vers les enracinements et la prise des leçons de l'archéologie de la science de *M Foucault* est incontournable.



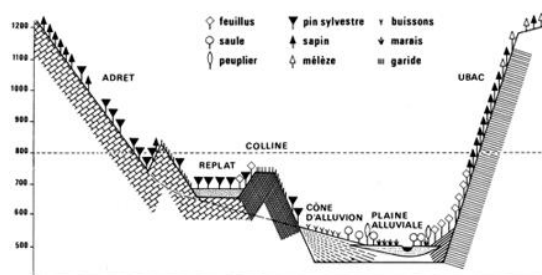
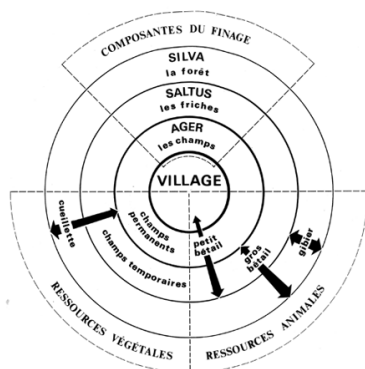
**Figure I-9** : L'organisation sociale : des sociétés lignagères. Les Nagas d'Assam dans l'est de l'Inde de Birmanie. Source : (PIERRES DE MÉMOIRE et al, 2010)

Cela d'une part, et d'autre part, il y a le champ d'influence qui demande d'être maîtrisé pour la maîtrise d'un système d'habitation de territoire. Dans cette optique, l'implantation des villages néolithiques, de plaine de la haute *vallée du Rhône* et territoire est fait sur la base d'une heure de marche. Elle a suivi un ensemble de logique apparentant aux registres social, économique et sécuritaire, en relation avec l'eau et l'environnement. La délimitation des territoires en domaine *haut-rhodanien valaisan* a fait l'objet de plusieurs études et a débouché sur un programme de prospection des zones de hautes altitudes (*Gallay 1983*<sup>32</sup>, *Crotti et al. 1983*<sup>33</sup>, *Baudais et al. 1987*<sup>34</sup>).

<sup>32</sup> GALLAY (A.). 1983. *De la chasse à l'économie de production en Valais : un bilan et un programme de recherche*. Genève : Dép. d'anthrop. et d'écologie de l'Univ. (Docum. du Dép. d'anthrop. et d'écologie de l'Univ. de Genève ; 7).

<sup>33</sup> CROTTI (P.), CURDY (P.), DAVID (M.), FARJON (K.), GALLAY (A.), PIGNAT (G.), STUDER (J.), WERMUS (E.). 1983. Le territoire des sites du Néolithique moyen valaisan (Suisse). In : *Le peuplement de l'intérieur du massif alpin de la préhistoire à la fin de l'Antiquité*. Colloque int. sur les Alpes de la préhistoire à la fin de l'Antiquité (10-12 sept. 1982 ; Aoste). *Bull. d'études préhist. alpines (Aoste)*, numéro spéc., 15, 55-80.

<sup>34</sup> BAUDAIS (D.), CURDY (P.), DAVID-ELBIALI (M.), MAY (O.). 1987. Prospection archéologique du Valais : une approche du peuplement préhistorique. *Archéol. suisse*, 10, 1, 2-12.



**Figure I-10:** Les germes d'un système d'habitat : les diverses composantes d'un territoire agricole.

**Figure I-11 :** L'implantation des villages néolithiques de plaine de la haute vallée du Rhône et territoire d'une heure de marche. Cercles : villages; carrés : cimetières à tombes Chamblandes (échelle 1/500) (Gallay, 1983).

Ces illustrations (*Figure I-10 et I-11*) étayaient vivement notre vision que le système urbain est basé sur l'influence de plusieurs registres : de gouvernance, de social, d'économie et d'agriculture. Bien que les limites soient complexes et difficilement à matérialiser. Ils ne sont pas calculés sur des bases mathématiques comme le cas avec la tentative moderne des unités de voisinage. Autrement dit, c'est une sorte de grilles d'indicateurs appartenant à des registres différents, dont le fonctionnement idéal du système est subordonné par maîtrise de leurs connexions. Donc, l'idée centrale est d'implanter les agglomérations suivant un certain nombre de données sous forme de registres : naturel, climatologique, sécuritaire, économique, social, etc., avec une connexion logique garantissant la stabilité de la société avec son bassin de vie autrement dit, l'unicité de système.

Au centre de cette idée, il y a le paramètre historique archéologique de chaque donnée, ce qui explique que la ségrégation ferme a été rejetée depuis longtemps. La perte du système d'habitat est le résultat d'une pensée ségrégative et notamment compartimentée de l'esprit urbain créatif.

## VI.2.- Développement de l'influence de l'habitat pour tous sur le système urbain

L'ancien Orient, nous donne aussi une idée sur l'enracinement de cette notion d'habitat social dans une image aussi claire. Dans cette ère, on ne parle pas maintenant du caractère existentiel de l'habitat social, mais du positionnement de cet habitat dans le tissu urbain garantissant un système d'habitat. Parce que, ce morceau urbain est traité comme intrus, dans un aspect ségrégatif. La notion de ségrégation sociale édictée par des raisons purement religieuses, adoptant une autre logique d'implantation basée sur le cultuel, culturel et le zoning. Ce mode de zoning et de ségrégation remonte aux anciennes civilisations. L'exemple de l'Égypte orientale nous a donné un des meilleurs exemples d'une planification dominée par la religion. La cité des ouvriers est marquée la marginalisation et la vocation spécifique, *'outré le palais, les résidences des grands fonctionnaires, la cité populaire et ouvrière'* (Lavedan, P, 1926 : 39).

Ces cités ouvrières, pour des raisons aussi économiques, se trouvent notamment dans les grandes villes situées à proximité des petites villes royales. S'ajoute à cela qu'il y a une classe sociale distinguée qui habite des constructions mal faites (très social) reliant les temples et leurs annexes. La logique géométrique a été appliquée sous forme d'échiquier spécifiquement dans les villes de morts et dans les nécropoles. Par contre la cité des classes marginalisées n'est pas faite sur la base d'une logique géométrique ou climatologique environnementale où la chaleur est accablante. Ce qui explique clairement que la ségrégation sociale des démunies existe depuis longtemps. L'implantation est faite par des lois adoptées par le système de gouvernance sans aucun lien avec l'environnement social. La cité des ouvriers qui est restée au service de l'agriculteur, autrement dit

au registre économique au détriment des autres registres, de même, on peut la considérer comme un élément intrus. Donc, l'habitat qui doit être planifié comme système n'a pas été pris en compte cette classe sociale. Cet image urbaine désagréable persiste au fil des temps jusqu'à nos jours même avec le modernisme. Le projet urbain en tant qu'alternative vient pour contrecarrer toute une histoire d'esclavage social en proposant un système où l'habitat social prendra sa part et son vrai rôle moteur.

La ville de *kahun*<sup>35</sup> avec sa forme régulièrement orientée et sa dimension comme celles des autres villes de pyramides de 280\*360. Cette ville nous a conduit clairement vers la confirmation de notre hypothèse de zoning qui a donné ces quartiers marginalisés. Le plan de cette ville montre deux parties, une sous forme géométrique carrée pour les riches et, d'autre avec une forme chaotique pour les ouvriers. Ce sont des habitations ouvrières petites et sales à l'image des bidonvilles actuellement. « *Quant à la cité de l'Ouest, elle était régularisé et d'une monotonie comparable à celle des courons modernes[ [...] ce type devait être courant en Egypte, puisque nous le trouverons sans changement quelques siècles plus tard à la cité ouvrière d'El Amarna.* » (Lavedan, P, 1926 : 47).

Cette dernière est construite sur une logique purement économique où les gens habitent les endroits où ils travaillent au profit de l'homme-dieu en se basant sur la relation travail/domicile. Cette cité ne consacre qu'un concept aussi moderne persistant depuis longtemps, la raison d'être de la cité dortoir. En étayant cette opinion de la logique de zoning par un autre exemple de cité ouvrière à *Illahum*<sup>36</sup> où la cité est tracée géométriquement avec un système échiquier parfait. L'existence d'une enceinte délimitant la cité ouvrière nous donne une impression de ségrégation et d'existence de classes sociales au sein cette société.

Dans cette période de l'histoire de l'urbanisme, cette régularité géométrique a régné pendant plusieurs siècles les cités ouvrières à l'image des quartiers d'habitat social modernes. Dans le même ordre d'idées, une autre civilisation a montré son existence avec la mise en œuvre des principes forts. L'art domestique hittite a montré plusieurs exemples de villes construites suivant le modèle, ville haute, ville basse (*Masat Hoyuk, Bogâzköy*, ect.). L'organisation sociale dans ces villes est basée sur l'aspect familial où *'une fois les aménagements des voies étaient réalisés, toute extension des habitations étaient prohibée...les habitations sont toutes imbriquées dans un rectangle aux contours réguliers respectant le tracé de la rue. L'implantation des maisons est antérieure à la trame viaire[ [...] les dimensions des habitations hittites varient selon la disponibilité de l'espace constructible'*<sup>37</sup>. Les quartiers d'habitations modestes se trouvent généralement dans les petites villes mais sans existence de marginalisation sociale, *'parce que, au-delà des contraintes liées à l'environnement et aux matériaux de construction disponibles, les habitations et la façon dont elles s'organisent dans un espace donné reflète les choix et les modes de vie ; c'est-à-dire le niveau de développement technique, la structure sociale et politique et même la conception du monde d'un groupe humain'* (Darcque, P, 1998 :24) (comme à *Zendjirli* –feuilles exécutées en 1888, 1891-, *Kadesch* -1921 par M. Pézard, *Karkémisch* -1911' 1914-...). C'est l'occupant qui fait la conception des maisons en répondant favorablement à ses aspirations, est-ce le fer de lance d'un système urbain intégrant ce morceau dans la ville, est-ce les germes de la conception de projet urbain concerté ?

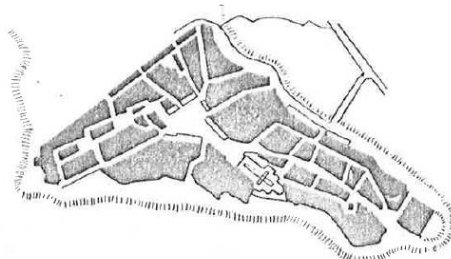
<sup>35</sup> Construite par Sésostris auprès de sa pyramide (XII e dynastie, vers 2500 avant Jésus-Christ).

<sup>36</sup> Journ. Egypt. Arch., VIII, 48 et suiv., pl. XVI. Peet et Wooley, 1922.

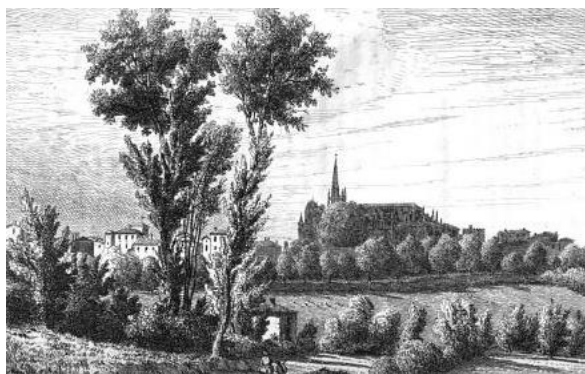
<sup>37</sup> In, Studi micenei ed egeo-anatolici, volume I, 2008, VI Congresso internazionale di Ittilogia Roma, 5-9 settembre 2005, a cura di Alfonso Archi e Rita Francia Parte II, CNR Istituto Di Studi Sulle Civiltà Dellegeoe E Del Vinico Oriente, Roma 2008, p 613.

Aussi un détour historique aussi dans les villes de moyen âge pour fin de décrire l'habitabilité de ce type d'espaces urbains est aussi important pour mieux comprendre le long processus de la formation de systèmes urbains. Le point de départ c'est que les plans de ces cités ont été préparés d'avance, autrement dit crayonnés avant qu'elles soient concrétisées sur terrain. Ce qui nous intéresse dans ces villes est la logique d'implantation de l'habitat destiné aux démunies de la société ; et ne pas la notion de catégorisation des villes de cette époque : anciennes villes romaines, ville d'accession qui sont nées spontanément à partir du X<sup>e</sup> siècle et les villes nouvelles créées.

L'exemple de la ville de *Bazas* (Figure I-12 et I-13) à cette époque montre que la logique d'implantation n'a pas adopté la logique romaine. C'est une forme de prise en compte des reliefs et la morphologie de l'assiette pour donner l'image de cette architecture urbaine en commandement de la forme triangulaire de la colline. Bien que l'archéologue anglais *Turner* in *Domestic Architecture*, II, P150, a essayé de donner une forme géométrique d'un échiquier.



**Figure I- 12:** Ville de Bazar :Type de plan entièrement commandé par le site. La ville est bâtie sur un promontoire triangulaire: 3 rues paratant des trois sommets se rencontrent au centre sur une triangulaire. 1/ 10.000. (Lavedan 1926).



**Figure I- 13:** ville de Bazar et la primauté du registre d'implantation de l'assiette urbaine. Source : comme élément Quelques Faits à ajouter à la description monumentale de la ville de Bazas. ( A, Hardel, 1846 : 43).

Selon *P Lavedan*, les villes de moyen âge ont connu trois actions successives et contraires exercées notamment aux plans anciens : les invasions, qui s'étalent sur la France jusqu'au X<sup>e</sup> siècle, amènent une concentration de la population et un resserrement des enceintes. Diverses raisons, économiques ou morales, agissant en sens inverse, déterminent autour des murs de la cité la naissance des tissus d'habitat extra-urbains. Aux XIII et XIV siècle, une nouvelle concentration fait rentrer dans l'enceinte la plupart de ces extérieurs (*P Lavedan*, P230). Pour la première période, on trouve des villes gallo-romaines n'avaient pas de murailles de fortification. Mais les plus anciennes comme *Fréjus*, *Arles*, *Aix...* ont des remparts à leur fondation. Par contre et plus tard, les cités fondées au II siècle, comme *Soissons*, *Beauvais*, *Angers* n'avaient pas de fortification.

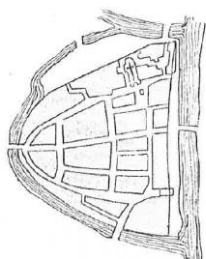
La concentration *intra-muros* provoquée par les invasions barbares a participé à la diminution de la superficie de l'aire urbaine. Selon *P Lavedan*, Bordeaux, au IV siècle, est réduite au tiers de l'ancienne cité ; *Autum*, à la même époque, n'est plus que le vingtième de la ville bâtie par



Auguste ; *Nîmes* a un septième de sa superficie primitive ; *Périgueux*, un treizième de la première ville du même nom (Blanchet, A, 1914, 285). Dans cette période l'implantation de la cité est influencée par la forme des murs rempart dont, l'espace restreint a permis la concentration.

L'exemple de *Rouen* vers le X<sup>e</sup> siècle est de forme carrée en prolongeant le tissu urbain selon les axes *cardo* et *decumanus* romains. Elle a dans la majeure partie du tissu urbain des directions rectilignes avec l'adoption d'un système viaire adéquat. Ce qui étaye fortement nos propos que la régularité de la forme géométrique est un choix optimale. Dans ces cités, le registre d'implantation basée sur les données des terrains prime pour fin de garantir la matérialisation de l'ensemble.

La démolition des remparts a engendré une autre image de la cité urbaine dans plusieurs autres cités comme dans la ville *Chalon-sur-Saône* (Figure I-14). La fortification est devenue un élément perturbateur de l'image de la cité. Depuis, la fortification n'était pas une priorité dans le plan de la cité, c'est les autres registres économique, commercial et social qui priment les remplacent cette matérialisation.

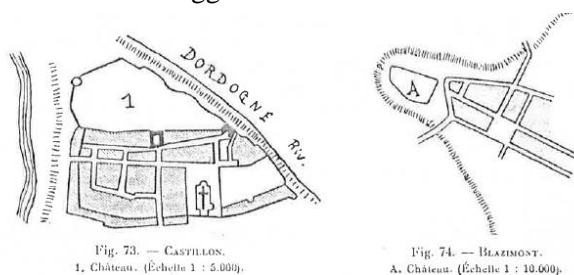


**Figure I- 14** : La logique d'implantation de la ville *Chalon-sur-Saône*. Le dessin semi-circulaire de l'enceinte est reproduit par certaines rues (1/1000). (P, Lavedan , 1926, P233).

A partir du X<sup>e</sup> siècle, on constate qu'il y a des villes créées partout en Europe pour entasser les habitants qui travaillent au profit des maîtres. Pour Pierre Lavedan, ces agglomérations n'ont pas de forme urbanistique claire et étudiée d'emblée. Pour lui, il s'agit des œuvres faites sur des bases de moralités, autrement dit sur des registres sociaux temporaires sans qu'il y ait des relations matérielles entre les habitations. Donc, on distingue des agglomérations à des autres: selon *Fustel de Coulanges* (De Coulanges, F, 1898 :111), il y a des agglomérations à cette époque où la population rurale modeste a gardé l'architecture de leurs villages qui deviendront des villes, ce qui met en difficulté de trouver des indicateurs disciplinaires et scientifiques hors une méthodologie basée sur l'Histoire de la science. Bien que ça, le zoning reste le principe qui prime dans ces agglomérations ; 'une partie est réservée au maitre (*mansus dominicalus, indomnicatum*), avec la maison d'habitation et les bâtiments d'industrie rurale ; plus loin sont les jardins, le verger, le moulin, l'église, etc. (*P Lavedan*), ce qui explique que l'entassement des habitants et la garantie d'un toit est la préoccupation des fondateurs de ces villes. Les conflits de l'époque n'ont pas abouti à un mode d'organisation clair et étudié. Le souci de se défendre passe maintenant au premier plan. Par exemple à *Perpignan* en 927 où la villa gallo-romaine se trouve sur un monticule même de faible relief. Donc, il est probable que les habitations se sont serrées autour d'une chapelle : le premier événement important de son histoire est, en effet, la concrétisation de l'église Saint-Pierre Baptiste.

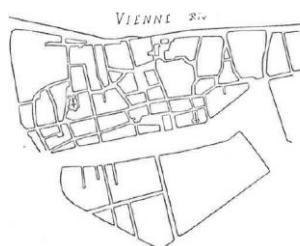
Il y a aussi une autre typologie qui se trouve à l'origine de la notion habitat pour tous. Les habitats à cette époque, des domaines féodaux quittent leurs domaines pour construire des abris aux bords des châteaux forts ou des monastères. Ces châteaux forts ont été organisés aussi selon un plan mettant les plus démunies dans des endroits marginalisés mais « *les paysans y trouvent un abri et tous les organes nécessaires à un séjour prolongé : un moulin, une église. Quelque fois, le châtelain*

y crée un marché hebdomadaire [...] périodique » (Lavedan, P: 242). C'est la même conception de mixité fonctionnelle des unités de voisinage dont le principe est de planifier des agglomérations durables. Donc, les germes d'une vie de la cité sur la base de plusieurs registres de planification montrent que l'homme cherche un système d'habitat garant la paix et la santé urbaines. Le dictionnaire topographique de *la Dordogne*<sup>38</sup> (Figure I-15), à *Grignols* où la basse-cour donne naissance à l'agglomération, il y a eu d'autres qui se trouvent comme dans *les Arènes de Nîmes ou d'Arles*. En grec, 'Larresingle est entièrement renfermé dans les murs du château des évêques de Condom, construit de 1186 à 1305 ; la chapelle sert d'église paroissiale. Il est de même à l'Arlempdes (Haute-Loire) (P Lavedan, P 242). Bien qu'il y ait eu d'autres qui se sont développés hors des murs féodaux en constituant des agglomérations non maîtrisées.



**Figure I- 15 :** Vu de plan sur des villages implantés à Castillon et Blazimont (1/1000)

S'ajoute à la catégorie des villes qu'on a évoquée, une autre plus grande et plus importante comme *Château-Thierry, Châtelleraut* (Figure I-16), *Loches, Niores, Epinal...* Dans cette typologie le registre environnemental a pris une place plus importante. Ces tissus urbains se trouvent proches des rivières où ces dernières sont devenues une partie de sa morphologie urbaine. Les exemples suivants montrent clairement cette volonté.



**Figure I- 16:** Vu de plan sur le village implantée de Châtelleraut (1876) (Echelle 1 : 1/10.000). (P Lavedan, 1966 :245)

Mais selon la disponibilité des documents, il y a une confusion entre l'aspect urbanistique et l'aspect sociologique urbaine. La difficulté réside notamment dans le fait que les nouvelles villes n'étaient pas à la portée des démunies. La plupart de ces exemples ne présentent pas la notion de systèmes urbains puisqu'il est difficile de trouver les germes des registres logiques de planification urbaine notamment pour l'habitat urbain. S'ajoute à cela, qu'entre les deux périodes de l'antiquité et du moyen âge, les enjeux d'aménagement, de conception urbaine et architecturale sont différents mais la recherche de l'habitabilité optimale de l'espace urbain est continue.

Au moyen âge, la plupart des villes sont planifiées sous une forme radio concentrique à la différence des plans gréco-romains. Ces derniers (*gréco-romains*) sont les héritiers des plans de la cité des Egyptiens et Mésopotamiens faits sous forme d'échiquiers. Il y a un autre point de

<sup>38</sup> Dictionnaire topographique du département de la Dordogne, comprenant les noms de lieu anciens et modernes, rédigé sous les auspices, de la société d'architecture, sciences et arts de la Dordogne, Par M. LE V<sup>e</sup> DE GOURGUES, membre de cette société, correspondant de ministère de l'instruction publique pour les travaux historiques, Paris Imprimerie Nationale, M DCCC LXXIII (1873), p 152.

différence, c'est que la forme ancienne permet l'insertion des habitants dans la même morphologie urbaine que les autres classes ; mais les choix des assiettes ont été faits sur des terrains presque plats. Bien qu'au moyen âge la plupart des agglomérations qu'on a vues se trouvent sur des monticules. Peut-être que ces gens ont pensé à la perspective urbaine. C'est le registre de gouvernance qui a pratiqué sa vision et son rapport de force au détriment des autres registres dans un climat où le registre économique est traité en extra-muros, en suivant les anciennes voies de commerce.

## **VII.- Habitat social dans l'ère moderne: la recherche d'un système d'habitat urbain**

L'habitat social a perduré depuis les débuts des agglomérations humaines. Il est considéré comme un élément fragile et vulnérable dans les systèmes urbains. Cette typologie a pris depuis un siècle et demi un aspect spécifique le droit à la ville pour tous les membres d'une société. La loi Louchet a donné un autre souffle à la mise en scène de cet habitat. Cette loi par l'aménagement de la ceinture rose de Paris a accordé le départ d'une autre vision conceptuelle de l'habitat social. 'Après la Grande Guerre, l'armée vend à la ville de Paris l'espace des fortifications, soit au total une couronne de 35 km de long et 400 m de large en moyenne, représentant une superficie de 1400 ha. En 1919, un concours lancé pour l'aménagement de cette zone... l'Office public d'habitations de la ville de Paris, principal maître d'ouvrage, confie la responsabilité des études et des décisions de principes trois architectes : A. Maistrasse, l'architecte en chef des cités-jardins du département de la Seine, Henry Provensal et Léon Besnard (Stébé, J-M, 1998).

Dans une période de dix ans, plus de 20000 logements ont été construits en respectant les recommandations de la loi Cornudet de 1919 en matière d'hygiène, de règles de construction et de confort. Cette planification a visé au début une continuité avec l'existant. Mais à cause de l'augmentation de demandes sociales de logements, les immeubles d'habitations ont connu une hausse de nombres d'étages au détriment des espaces verts. Donc, cette tentative de planification a faussé leurs objectifs pour devenir symbole de délimitation et de ségrégation sociale entre la ville et les banlieues. Bien qu'au point de départ le projet a des enracinements historiques, il a été convenu que ce projet devait respecter les règles urbanistiques et architecturales héritées des utopies urbaines, aussi bien que celles de l'hygiénisme après les maladies désastreuses qui ont frappé l'Europe au dix-neuvième siècle.

La particularité de cette opération réside dans le fait de permettre l'utilisation abondante de procédés de construction standardisés notamment en béton armé. L'objectif à atteindre est de construire le maximum de logements dans un délai très bref. Mais, malgré les efforts fournis le problème persiste toujours, en ouvrant la voie à une nouvelle tendance en architecture qui est celle de l'architecture moderne dont, l'espace de logement est planifié autrement dans une image machiniste et de zoning. C'est la perte de la notion de système d'habitat où le registre économique prend encore le relais au détriment des autres registres. La standardisation a touché au début les techniques pour arriver à considérer l'Homme comme universel dans un climat soumis à la machinerie.

### **VII.1.- Quartiers d'habitat social collectif sous la vision de théorisation en XX e siècle**

Tous les auteurs s'accordent à reconnaître que le XXe siècle a été en premier lieu – à l'instar du siècle qui l'a précédé – une affaire de production en masse de l'habitat, c'est-à-dire de quantité, sans précédent, résultant du triple effet de la poussée démographique, de la concentration urbaine et de la révolution industrielle. On ne cessera de répéter qu'elle n'a pas été qu'une affaire d'utopie, de science, de technique ou de technologie, de commerce et de commercialisation, mais aussi de sentiment de chez soi pour tous. A cet effet, un système d'habitat perd de valeur et de raison d'être si

on ne travaille pas sur les deux échelles : temps et espace, où les registres logiques de planifications ont été mis en scène sans être bien réconciliés. L'urgence on ne donne qu'un système d'habitat mal-façonné sur tous ses registres : intégration dans son assiette, économique, social, environnemental et maîtrise de l'après projet.

Dans cette perspective de concrétisation des programmes d'habitat en masse est devenue une obligation devant un tissu urbain, en perpétuelle extension, qui n'a pas la même cadence. L'habitat social pèse lourd sur le système urbain. La raison réside dans le fait que ce morceau doit être traité avec soin et aussi plusieurs éléments exogènes (étude des *inputs* et *outputs*). Devant cette situation, on va assister à une autre manière de concrétisation d'un système urbain, qui est celui imposé par une conformité d'application des registres d'indicateurs des démarches de projet urbain social.

Après la première guerre mondiale, les pouvoirs publics n'ont pas travaillé le sujet cavalier seul, la fondation des écoles spécialisées en la matière a connu la lumière. Parmi les plus influençant, on trouve l'école allemande (*Le Bauhaus*) et l'école française (*Le Corbusier*). On assiste aussi au début de la planification des quartiers d'habitat social plus confortables et subventionnés avec l'apparition de la loi Loucheur<sup>39</sup>. Cette loi marque le terme d'une longue bataille politique, sur la question de sources de financement offertes aux Offices HBM et des programmes de logements populaires. '*Les offices sont alors autorisés à construire des logements plus spacieux que ceux des HBM, plus confortables- comprenant entre autres une salle de bain, que l'on ne trouve pas dans l'autre catégorie-, et donc plus chers- à loyers moyens-, destinés aux nouvelles couches sociales qui se développent de plus en plus (petits fonctionnaires, employés de tertiaires, etc.)*' (STEBE, J.M, 1998 : 73), en répondant aux aspirations des citoyens qui réclament chaque fois le chez-soi perdu.

Ces dispositions prises par le législateur connaissent immédiatement un succès important. Les banlieues des villes, et en particulier la périphérie parisienne, se couvrent alors dans les années 1930 d'une multitude de petits pavillons « *Loucheur* »- en pierre meulière pour l'Ile-de-France (STEBE, J.M, 1998 : 73). Le "*pavillon Loucheur*" se manifeste la même année, suite au lancement par la loi du même nom, d'un programme de 260 000 logements à bon marché à construire en 5 ans, aussi bien en locatif qu'en accession. C'est à cette époque que Paris construira sa "*ceinture rose d'Habitations Bon Marché*" pour le collectif, et que les Français accéderont au pavillon (VERGES, V, 2007 : 33). Donc l'habitat social collectif est devenu une réalité qui rentre dans les débats politiques et économiques avec la construction de 260 000 logements construits en 5 années en France. En Europe, ce sujet s'implique dans l'assurance de la paix sociale par le fait de donner à chacun un espoir d'avoir un « *logis* » sain et habitable notamment après connaître que le système d'habitat est déséquilibré à cause de la difficulté de maîtriser les indicateurs d'équilibres de l'habitabilité de l'espace urbain et l'échec des tentatives des utopies urbaines du siècle précédent (fin de XIX e siècle).

---

<sup>39</sup> Louis Loucheur (1872-1931), polytechnicien, crée en 1901 sa propre entreprise de travaux publics avec laquelle il fait fortune. En 1917, il devient Ministre de l'Armement, en remplacement d'A. Thomas, puis en 1919, ministre de la reconstruction industrielle. A cette occasion, il va s'engager dans un important programme de reconversion de l'industrie de guerre et de reconstruction des entreprises détruites lors des combats, en vue de développer la productivité et la compétitivité de l'économie en France. Mais c'est en tant que ministre du Travail et de la Prévoyance sociale, qu'il fait voter, le 13 juillet 1928, la loi portant son nom.

## **VII.2.- Conséquences de cette période après l'industrialisation**

Selon Christophe BOUCHER, *architecte au CAUE 44*<sup>40</sup> « *Le logement social prend ses sources au XIXe siècle, face à la misère des taudis urbains, dans des utopies de collectivisation de l'habitat. Industriels, philanthropes, architectes et hommes politiques vont expérimenter des formes architecturales et urbaines diverses, cités de maisons ouvrières, palais sociaux, immeubles collectifs urbains, quartiers de villes. Ces prototypes nourriront la réflexion des promoteurs du logement social que furent les sociétés d'Habitations à Bon Marché, puis les organismes HLM, jusqu'aux grands ensembles de l'après-guerre* »<sup>41</sup>. Le débat ouvert au XIX siècle sur les inconvénients –ou les avantages- du logement en habitat collectif ne s'est pas éteint, il se poursuit et redouble d'intérêt au lendemain de la deuxième guerre mondiale. '*Les architectes dans la charte d'Athènes, deviennent de plus en plus nombreux. Ils sont convaincus que la crise du logement [...] nécessite une rationalisation, qui ne peut se concevoir que dans un cadre d'habitat collectif*' (SBETE, J.M,1998 : 94). Durant cette période, on a assisté à une vraie tentative de légiférer la conception de l'habitat collectif et d'impliquer les services de l'Etat et les spécialistes (architectes et urbanistes).

Dans cette période, les impératifs économiques et budgétaires ont pris le devant de la scène face aux sollicitations d'esthétique et d'harmonie. Le modèle initial de la «  *cité jardin* » par exemple, devient de plus en plus tronqué, peu à peu la brique disparaît au profit du béton nu, la densité de population s'accroît, les immeubles collectifs remplacent les pavillons individuels, les nouvelles données du mouvement moderne en architecture s'imposent. On constate aussi, qu'il y a une sorte d'un même fil conducteur qui assure tout un processus de développement depuis la révolution industrielle à nos jours avec le même vocable. Cette relation peut apparaître dans le 'cadre ... de construction des logements pour les classes populaires et d'éducation populaire en arrivant actuellement au projet urbain comme solution de mixité sociale et fonctionnelle. S'ajoute à cela, que même la standardisation a ouvert la voie pour l'expérimentation et l'adoption des indicateurs des grilles selon des registres logiques de la mise en scène malgré la différence de mode de gouvernance.

## **VIII.- L'habitat social en tant système d'habitat**

### **VIII.1.- Définition et conception**

Il convient en réalité de considérer la naissance et l'évolution des unités d'habitat comme un processus dans lequel certaines données agissent sur l'espace lui-même et sur l'espace environnant. L'unité et son environnement forment ainsi un tout intégral (*Schmidt-Renner*). La conception d'un système d'habitat est basée généralement sur un ensemble de critères économiques, sociaux et culturels, et environnementaux écologiques avec le Projet Urbain pour l'ensemble de tissu urbain.

A cet égard, nous constatons le voisinage de la zone d'habitation sociale et les lieux de travail depuis l'époque de l'économie libérale. L'objectif est de minimiser les distances de déplacement et par conséquent l'aire d'influence. Depuis ce moment, les formes d'habitations sont l'expression concrète de la division de travail et de revenus dans une société. Par contre avec l'arrivée de la théorie de l'architecture moderne, le système de zoning est officialisé en séparant le logement physiquement des autres surfaces de travail et de loisir, chose qui a compliqué l'étude de l'influence de l'habitat en tant que système unifié. Mais il est vraiment difficile de maîtriser les

---

<sup>40</sup> CAUE 44 - Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'Environnement : la mise en place à l'initiative du Conseil Général, le CAUE est chargé de promouvoir la création architecturale ainsi que la qualité des constructions et leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Il contribue à la connaissance et au respect du patrimoine et des paysages naturels ou urbains. Il assure des missions de service public. (CAUE Loire Atlantique - <http://www.caue44.com>).

<sup>41</sup> <http://www.matp-angers.eu/2008-2009/html/cours/3-boucher.html>

critères à impliquer lors d'une planification d'un système d'habitat notamment à cause des situations différentes économiquement et socialement. En ce sens, il y a une sorte de classification. Pour le citoyen, un meilleur système se trouve via les commodités ouvertes et les possibilités qui lui permettent de trouver son chez-soi.

L'habitat social, d'après les réalisations faites dans le cadre de l'urbanisme moderne, se trouve dans une zone isolée sans âme qui incite la ségrégation sociale. Ce jugement vient du fait que 'les critères d'image et de positionnement social du quartier qui pourront s'avérer déterminants, s'inscrivant là dans cette division sociale de l'espace avec par exemple la recherche d'un certain démarquage pour les couches aisées mais aussi pour des autres couches se plaçant dans une stratégie d'accession sociale (Avitabile, A, 2005).

Pour *Boleslaw Malisz* dans un système d'habitat, il y a trois zones d'influence : une zone d'influence administrative, une zone d'influence économique et une zone d'influence culturelle. Une zone d'influence administrative est déterminée par les limites du district. Ces derniers peuvent avoir un caractère arbitraire, cela n'empêche pas que tous ceux qui ont quelque chose à régler avec les autorités administratives sont forcés de se rendre au chef-lieu. La zone d'influence économique peut être déterminée par l'analyse des flux inter-branches (*input-output*). La zone d'influence culturelle de la même ville peut, elle aussi, varier. Elle peut être définie par un territoire où se recrutent les élèves des écoles professionnelles, par le rayon de diffusion de la presse locale, ou bien encore par divers autres facteurs du même genre. L'évaluation d'un système d'influence pour une zone d'habitation est le résultat au moins de la superposition des trois domaines afin de connaître la délimitation de cette dernière. Et plus la zone d'influence est petite en matière de surface plus la problématique de recherche d'un projet urbain est devenue mieux maîtrisable.

En ce sens, le quartier est l'échelle adéquate pour pouvoir mieux cerner l'influence d'une zone urbaine sur la vie quotidienne de ses habitants. La vie sociale, culturelle ou l'approvisionnement économique sont bien claires à cette échelle. Notre objectif est d'aller droit vers une échelle d'action où l'influence est concrète et visuelle sur la vie sociale de quartier. Mais, on ne doit pas oublier l'influence d'un système de l'habitat local sur des autres échelles plus étendues. Cette influence se trouve généralement sous forme de réseaux connectés de plusieurs zones ou autrement dit de supra-systèmes d'habitat.

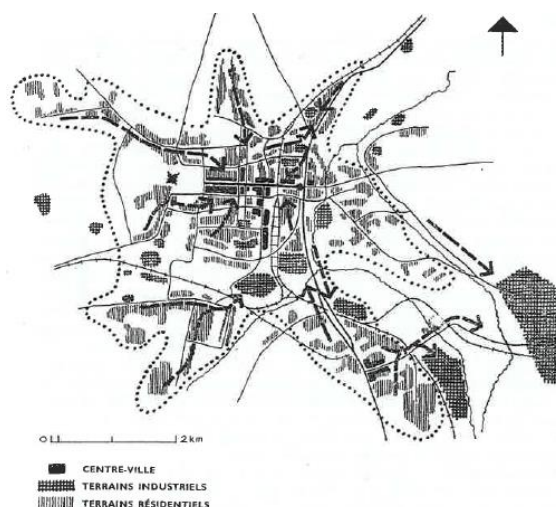
### VIII.2.- Le classement d'un système d'habitation

Comme nous l'avons déjà évoqué précédemment, il y a une classification de système d'habitat pour toutes les localisations d'habitat y compris l'habitat social marginalisé. Selon *Boleslaw Malisz* et ces collègues chercheurs, il y a trois types de système d'habitat : système simple (*Figure I-17 et I-18*), secondaire et complexe, comme suit :



Figure I- 17: Système d'habitat simple du type secondaire (ville industrielle- Dobrodzien, distinct de Liubliniec. D'après le projet du bureau d'urbanisme de la voïvodie de Katowice, Auteurs : L. Lang, W. Michalewics, A. Czekalska et I. Porebska. Bulletin du département d'urbanisme et d'architecture près le

Président du conseil du peuple de la Voïvodie de Katowice, juillet 1962 et juin 1963. Dans le cas d'une ville industrielle, le système simple fait ressortir des migrations alternantes (liées au travail dans l'industrie) semblables à celles propres au système élémentaire. Toutefois, le centre de services, apparaissant à cet échelon, entraîne aussi bien des migrations alternantes (travail dans les services) que des déplacements de la population (achats).



**Figure I- 18:** système d'habitat simple en voie de transformation en système d'habitat complexe. (ville- agglomération urbaine en germe- Czeszochowa 1965. D'après un projet de C. et I Kotela- Bureau d'urbanisme de Czeszochowa, exposition de l'UIA Moscou 1958. Les systèmes d'habitat sont en constante évolution. Sous l'influence des grands investissements industriels, les systèmes simples se transforment en agglomérations urbaines qui poursuivent ensuite leur expansion, désormais fondée sur leur fonction de services. A son stade actuel de développement Czeszochowa possède déjà plusieurs groupements de lieux de travail qui, progressivement, se subordonnent au cœur de la ville en tant que principal centre de services. C'est donc déjà une agglomération urbaine en germe.

A ce stade nous avons tendance à comprendre la classification d'un système d'habitat en tant qu'aboutissement de la planification urbaine notamment. Cet aboutissement est mis en scène sur la base de registres logiques de planification en se basant notamment un profil économique quantifiable. Un système d'habitat commence généralement par une petite agglomération conditionnée pour avoir une vocation et un rendement limités au profit de leurs habitants en premier lieu, pour arriver aux grandes agglomérations et métropoles en second. Pour mettre une division logique, nous partons du lieu de leur travail et de leur concentration. 'Généralement parlant, le degré de concentration du lieu de travail peut varier selon le caractère et le genre de travail. On peut distinguer trois genres fondamentaux de travail : Primaire : c'est-à-dire l'extraction des richesses naturelles, essentiellement par le travail des mines et d'agriculture ; Secondaire : c'est-à-dire le traitement des matières premières, donc, dans les industries de transformation ; Tertiaire : c'est-à-dire les activités relatives aux « services » au sens large, donc aussi bien matériels que non matériels (Boleslaw Malisz 1972). Un système d'habitat est classable comme suit (Tableau I-1):

Systèmes d'habitat		Différenciation selon la division fondamentale du travail			
		Primaire, basée sur		Secondaire, basée sur les industries de transformation 3	Tertiaire, basée sur les activités de services
		L'agriculture 1	Les mines 2		
	Elémentaire 1	ferme	Site habité (coron) après de la mine (puits)	Site habité industriel	Rayon des migrations vers un aménagement de services unique (lieu de travail)
	Simple 2	Village	Groupe d'unités de voisinage (de coron)	Ville à prédominance	
	Complexe 3	Village avec hameaux	Système d'habitat lié à un gisement unique	Agglomération urbaine à prédominance	
				Industrielle	De services
	Multi-complexe	Conglomérat de villages	Conurbation à prédominance		
			Minière	Industrielle	De services

**Tableau I- 1:** Classification générale des systèmes d'habitat selon B. Malisz. B. Malisz, 1972.

Plus il y a une diversité de systèmes d'habitats pour qu'on puisse cerner mieux les valeurs qui se montrent dans chaque problématique urbaine. Cette méthode ne permet pas à mieux comprendre « le pourquoi » d'un système si en ajoutant quelques éléments par rapport au précédent système, pour arriver enfin aux indicateurs englobant la notion de durabilité en tant que porteurs d'informations selon des registres logiques bien distingués mais en dynamique.

Le tableau ci-dessus, montre clairement que les systèmes d'habitat commencent de celui le plus simple pour arriver aux multi-complexes, autrement dit, du petit village comme celui de néolithique aux grandes villes métropolitaines actuelles. L'apparition du phénomène de conurbations urbaines a mis en scènes plusieurs systèmes d'habitats en interdépendance.

Dans une conception d'un système d'habitat notamment pour une classe sociale ciblée, la planification locale demeure toujours le moyen le plus adéquat pour avoir une idée plus proche l'habitabilité idéale de l'espace urbain. Cette adéquation concerne les différentes échelles de système d'habitat, parce que la sociabilité des espaces est mieux traitable à l'échelle des quartiers en tant qu'unité urbaine plus attachée à la vie sociale.

On constate qu'il y a une relation étroite entre la différenciation de complexité de systèmes d'habitat et la différenciation selon la division fondamentale de travail. Donc, la taille d'un système d'habitat dépend notamment de la division du travail en garantissant une dichotomie travail/domicile. Cette dichotomie doit être présentée sous forme d'indicateurs dans registres logiques de planification de système.

Donc, pour mieux cerner la problématique d'un système d'habitat social, l'espace urbain est scindé en deux parties : intérieure habitée, extérieure appropriée. Mais cette manière de partager cet espace dépend de la division de travail sur toutes les échelles et les pratiques sociales. La spatialisation de cette dichotomie est primordiale pour la stabilité d'un système d'habitat. Les services de préférence qu'ils soient trouvés proches des logements parce qu'ils ne demandent pas beaucoup d'espace et présentent simultanément des besoins immanents pour les habitants. Le degré de fréquentation de ces derniers est le plus élevé par rapport aux autres divisions de travail.

Dans cette optique, la partition des fonctions urbaines selon Le Corbusier est appréhendable de façon cartésienne et réaliste sur le plan théorique. Mais dans la concrétisation d'un système d'habitat, les services sont aussi devenus difficiles à définir et à matérialiser, parce qu'il y a des attentes qui ne rentrent pas dans le binaire travail/domicile, comme les loisirs que Le Corbusier considérait comme fonction primordiale pour la vie quotidienne. Cette attente demande tellement plus d'espace par rapport aux autres services, son implantation n'est pas vraiment recommandé dans un système d'habitat densifié, elle peut être mise même dans les échelons de conurbation urbaine, autrement dit dans un supra-système. D'autre part, la force de concentration des activités joue un rôle aussi important. Dans les systèmes basés sur l'agriculture ils demandent plus d'espace qu'un système basé sur les services administratifs et les équipements d'accompagnement. C'est la superficie de terrain à exploiter qui donne la force de concentration d'un système par rapport à un autre. Un système basé sur le travail minier est plus grand que celui de l'industrie où la concentration est recommandée, de plus le choix de limite du système industriel est un choix humain dans la plupart des situations, par contre celui de l'agriculture et des mines, l'emplacement dépend toujours des richesses naturelles.



Malgré cette classification, le système qui nous importe est le système centripète. C'est le système où l'habitat est le centre du système duquel sont induites les autres composantes ; en partant de l'habitat en premier lieu comme raison d'être pour aboutir aux choix locaux et territoriaux.

Dans le cadre du Projet Urbain, on commence par esquisser le schéma d'organisation générale selon l'échelon et la complexité du système. La spatialisation prend forme depuis la compréhension de registres logiques à impliquer dans sa structure et par conséquent leurs emplacements au sein du système. A cet égard, le traitement de registres comme un tout homogène est capital avant d'aller vers les possibles variantes assurant une variabilité d'habitabilité de l'espace.

De ce qui précède et selon *B. Malisz et K. Dzeiwonski*, il existe quatre degrés de systèmes d'habitat : le premier élémentaire où il y a un seul lieu de travail homogène, un second degré basé sur un lieu d'habitat et plusieurs lieux de travail, c'est un système d'habitat peu développé, un troisième, auquel appartiennent des systèmes complexes où les lieux de travail condamnent les lieux concentrés d'habitat, enfin, un degré multi-complexe, avec l'existence de plusieurs lieux de travail qui influencent divers terrains habités. Ce dernier se trouve notamment dans le phénomène de conurbation. Mais notre objectif est de dégager les registres logiques d'implantation à l'échelle de quartier avec comme fonction fondamentale l'habitat pour tous que ce soit le degré de système.

Selon cette lecture des quatre systèmes possibles, un projet urbain est devenu plus compréhensible par le fait d'être né dans un climat urbain complexe systémique. De ce fait, la naissance des quartiers l'habitat moderne malades a aggravé l'état maladif de la ville contemporaine. La compréhension de la composition systémique va nous donner plus de possibilité afin de comprendre cette complexité et penser par conséquent à un projet d'un système urbain d'avenir.

## **Conclusion**

Dans un système d'habitat, la chronologie de sa concrétisation nous permet de tracer son itinéraire et par conséquent son enracinement en tant que phénomène urbain. L'histoire se présente en tant qu'instrument qui montre les crises et les problématiques dans une continuité de formation théorique et pratique. Pour cette raison, le commencement par des groupements humains dans le passé nous a donné des leçons comparables à ceux actuels. D'après cette tentative de trouver une réflexion encadrant les quartiers d'habitat social, plusieurs éléments surmontent en surface, dont, nous avons tendance à les mettre groupés sous forme de registres logiques d'indicateurs de développement.

A cet égard, les études historiques ont illustré clairement des indicateurs qui ont perduré au fil des temps. Donc, le caractère existentiel est présent, c'est le socle d'une définition cadre d'un système d'habitat construit par et pour l'Homme. Cet aperçu nous a permis aussi de comprendre la conception de l'habitat social collectif selon des registres logiques de planification urbaine comme résultats concrets de notre démarche. D'aller vers l'optimisation est de bien réconcilier ces registres logiques économique, social et écologique. Le développement et le traitement des indicateurs des registres ont connu une accélération considérable depuis l'époque industrielle. L'étude des systèmes d'habitat prime actuellement la scène urbaine dans le sens où le retour vers l'équilibre urbain est primordial. Dans cette optique, l'habitat social est apparu comme élément régulateur dans cette problématique urbaine puisque il est vraiment difficile à insérer dans le registre des indicateurs économiques.

Du passage d'un système élémentaire de l'époque néolithique au second degré, puis une progression vers un système du rang supérieur nous amène à des systèmes universels en matière d'habitat mais avec un classement différent. On constate qu'il y a deux éléments pronominaux : l'ordre urbain et la culture des peuples. Ces deux éléments sont le résultat des registres logiques montrant le génie marquant la personnalité de ces cités vivantes. Ces registres logiques convergent vers des aspects sociaux, économiques, environnementaux et notamment de gouvernance pour garantir de l'ordre public et de l'unité.

D'après les exemples qu'on a évoqué, on constate que les groupements humains, notamment les morceaux sociaux démunis de la ville, ne sont pas le fait du hasard. Il y a une raison de groupement, et de ce fait on traite le sujet dans un cadre systémique, permettant la réconciliation de plusieurs registres à la fois. Dans cette optique, le registre logique d'intégration au site passe en premier lieu, pas seulement pour des raisons sécuritaires mais aussi pour des raisons économiques. Nous étayons nos propos par la géographie de l'habitat des exemples des *camps français, acropoles espagnoles, italiens, terramares, palafittes...* les agglomérations de *moyens âge, les utopies urbaines, les nouvelles écoles*, où l'influence de concentration d'habitat présente les limites physiques verticales et horizontales d'un système qui se trouve lié à d'autres systèmes de l'urbain.

A cet effet, P. Lavedan a donné plusieurs exemples montrant l'importance de l'aspect économique. Bien que pour un architecte ou urbaniste, la raison d'être d'une cité humaine n'est pas la seule composante d'un système d'habitat, selon lui l'homme a cherché les plaines fertiles, les emplacements favorables à l'agriculture et au commerce ; en Thessalie : Rachmani, Tsangli ; dans la vallée du Sperchios : Liancoladi ; dans la vallée du Céphis : Drachmani, Chéronée. Chaque pouce de terre végétale est précieux. Si les premiers hommes ont établi leurs demeures sur les lieux élevés et se sont tassés sur un étroit espace, c'était afin d'épargner de la place pour les champs. Parallèlement à cela, il y a d'autres registres social, culturel, cultuel et environnemental qui poussent les hommes à être ensemble en même temps et en même endroit.

Pour cette raison, l'approche systémique est une clé précieuse pour mieux comprendre les systèmes urbains complexes pour fin d'habiter tous. On parle dans ces systèmes de registre économique, social, environnemental. S'ajoute ceux-ci, le registre d'implantation et d'intégration sur les assiettes, comme l'alignement des maisons, l'implantation des habitats avec des formes géométriques étudiées notamment en échiquiers dont cette forme persiste depuis longtemps comme forme simple et idéale de système urbain. La perte de ce système élémentaire est édictée par la nature et ses reliefs notamment dans les villes du moyen âge.

Le classement de systèmes d'habitat a pour objet de faciliter la compréhension de la formation d'un système d'habitat malgré la difficulté sur le terrain de faire une nette distinction. Pour cette raison, le quartier en tant qu'échelle commune montre un degré de complexité inférieur celui de conurbation ou de ville. Mais en contre partie ce micro-système, qui appartient à un supra ou macro-système, présente une multitude de divisions de travail en coexistence.

La difficulté de maîtrise de la forme et l'architecture urbaine de la cité a commencé notamment avec ce qu'a appelé Pierre Lavedan *l'esprit citadin* où la ville a des caractères moraux et sociaux à partir du XI siècle : 'administrativement, c'est un endroit particulier ; moralement, c'est un autre genre de vie : les mœurs bourgeoises, un esprit de sociabilité plus affiné, moins d'heureuse simplicité, une vie plus nerveuse, la recherche du confortable et du plaisir (Lavedan, P, 1926). Comme a présagé E. Morin, c'est une étape agonique entre les forces de mort et les forces de vie.

Cette période a perduré longtemps le système urbain pour donner naissance à une utopie urbaine puis à l'ère actuelle à la vision de projet urbain. Cette vision de garantir un toit à tous dans des quartiers dotés d'une mixité fonctionnelle et sociale empêche l'aspect ségrégatif des grands ensembles. Ce qui explique la raison de mise en scène des quartiers d'habitat social autour de l'Homme social comme projet d'un registre social, et proche des zones industrielles et de bassins de vie ou parfois proche des usines comme projet d'un registre économique. On assiste même actuellement aux systèmes d'habitat comme objectif d'un registre politique et de mode de gouvernance pour garantir la paix sociale dans les pays en voie de développement, comme un objet afin de résorber l'habitat précaire selon les objectifs d'aménagement locaux et régionaux, et comme objet commercial dans les pays libéraux, etc. En partageant dans notre thèse ce qu'a présagé Hans-Jörg Rheinberger, 2014 : 54 : 'Les sciences étaient plutôt les produits d'un processus, du travail des générations précédentes de savants, avec un devenir historique qui devait être assuré que sous la forme d'une réussite culturelle, dont la compréhension dépassait largement les méthodes technicisées des sciences exactes'. Dans cette optique le projet urbain social ce n'est qu'un processus qui a des enracinements qui remontent aux anciennes agglomérations humaines sociales, dont, la systémique ce n'est aussi qu'une méthode de conception, d'énonciation et de raisonnement logique pour comprendre et proposer des alternatives plus adaptables à leurs contextes et à leurs réalités urbaines.

## **Chapitre II**

*Le projet urbain comme système urbain au profit  
d'habitabilité de l'espace.*

## Chapitre II

### Le projet comme système urbain au profit d'habitabilité de l'espace

#### Introduction

L'objectif visé de ce chapitre est d'étudier les éléments de définition, l'état de l'art et des expérimentations afin de mieux repérer la notion de projet urbain en tant que formation logique alternative de système d'habitat durable. Par conséquent, on cherche à comprendre l'implication de cette démarche -y compris ses registres logiques- dans la planification et l'aménagement des quartiers d'habitat social collectif. S'ajoute à cela, un rappel sur le contexte de son émergence bien que le contexte socio-économique et les échelles participent à la compréhension logique cette nouvelle démarche projet urbain. Cette nouvelle notion a ouvert et introduit une nouvelle phase dans l'histoire de la pensée urbaine contemporaine. Il est presque ordinairement admis que l'idée de projet urbain résulte d'une critique de l'urbanisme bureaucratique, universalisé et techniciste. Ce dernier a produit des effets néfastes et a provoqué au fil des temps des maladies urbaines. Devant cette situation critique, une alternative doit s'imposer afin de trouver des remédies efficaces et par conséquent une solution satisfaisante et optimale.

Cette critique ne porte pas sur la nécessité d'établir des règles mais porte sur le fait que celles-ci ont fini par trouver leur justification en elles mêmes. L'urbaniste aura plus d'ambitions de les respecter, que d'apporter des réponses satisfaisantes normatives aux questions posées par le développement urbain lui-même. Donc, ce projet a pour objectif primaire de remédier à la maladie de la ville actuelle et de proposer des solutions durables pour son avenir lointain. En adoptant pour cela des registres logiques pour mener à bien un travail contractuel et conventionnel entre les différents partenaires notamment public/privé.

Le point de départ de ce concept projet urbain - selon Henri Lefebvre- c'est la forme urbaine. Elle est vue comme cumulative de tous les contenus, elle se relie d'un coté à la logique des formes et de l'autre coté la dialectique des contenus. Il s'agit aussi d'un enjeu de société essentiellement et d'enjeu politique aussi. La connaissance des territoires urbains, de leurs histoires et de leurs morphologies physique et sociale, la mise en évidence des pratiques et des enjeux sociaux divers et par fois contradictoires est aussi essentielle. Ils sont l'objet ainsi que des stratégies qui les sous-tendent, enfin la définition, à partir d'une ambition politique claire, d'objectifs programmatiques, semblent être des préalables indispensables à la formalisation et l'inscription dans la durée d'un projet urbain (Hayot, Y *et al*, 2000 :12). C'est pour toutes ces raisons que la critique de l'urbanisme réglementaire ne peut se résumer, à notre sens, à compléter les plans d'aménagement par un regard architectural, bien que formellement intéressant soit-il. C'est d'une véritable rupture épistémologique et méthodologique avec le fonctionnalisme dominant dont l'urbanisme a besoin, ainsi que la conviction partagée... le projet urbain est d'abord et avant tout une démarche politique (Hayot, Y *et al*, 2000 :12).

#### I.- Vers la recherche de la notion Projet Urbain

Depuis la fin des années 60 et le début des années 70, l'urbanisme a connu une étape de prise de conscience via l'opposition d'une artificialité de création des tissus urbains de façon presque arbitraire ; et conceptuellement unilatérale dont, les architectes ont devenu les seuls maitres d'orchestres. Ils exécutent notamment les grandes mutations financières de l'appareil économique en conjonction directe avec la politique des grands ensembles et la codification de

l'urbanisme à travers la loi d'orientation foncière de 1967 instituant les SDAU, les POS et les ZAC. Ces outils s'orientent vers la création des quartiers nouveaux basés sur le principe de zoning du CIAM.

L'écartement de ces instruments d'urbanisme par rapport aux aspirations des habitants est frappant. Ce climat de mécontentement chez les habitants envers ce produit architectural et urbanistique est subordonné par la non- multiplication des intervenants et des analyses. Ce constat est tiré des études typo-morphologiques des écoles italiennes (avec notamment A Rossi, Carlo Aymonino, Vittorio Spigai), des études historiques de courant culturaliste, aussi bien des études sociologiques et économiques après la crise pétrolière de 1973, et de même conceptuelle pour empêcher toute forme de ségrégation après un résultat insatisfaisant notamment pour les grands ensembles. Donc, un projet urbain se donne comme a présagé François Thomas en tant que « l'expression d'une volonté politique de la société » (Thomas, F, 1995 : 135-143).

L'émergence du projet urbain dans sa forme systémique est à situer dans les années 70. A l'origine, cette notion de projet urbain intervient comme révolte contre une autre conception des quartiers nouveaux et anciens. 'Il n'est pas en effet, sans rapport avec les luttes urbaines, et, à coté de la critique radicale marxiste, il semble fonctionner comme alternative revendicative, forme de mobilisation de groupes habitants menacés par la rénovation spéculative, le systématisme destructeur de centres et des quartiers anciens qui puise ses arguments dans la Charte d'Athènes (Hayot, Y *et al*, 2000 :79). Il n'existe pas à ce jour une définition commune rassemblant toutes les idées impliquées dans cette démarche nouvellement adoptée et élue par certaines communes dans les pays développés, paradoxalement à cette position. Cette pluralité de tentatives se croise à l'idée que le projet urbain est la composition urbaine la plus adaptée à l'actualité urbanistique résultat néfaste de l'urbanisme bureaucratique figé, dessiné sur des planchers loin de la réalité de terrain et centré sur des données socio-économiques. Genestier, dans son ouvrage '*le projet urbain, effets de modes et de limites* (1991)' a avancé que dans la mesure où il est repris dans la décision municipale et dans les choix communaux, dans les investissements des actions urbanistiques, le projet urbain constitue alors un élément référentiel constituant la stratégie urbaine communale, de la fondation de l'institution municipale. C'est une approche qui engage les responsables locaux envers leurs territoires.

*Ignalina Patrizia (Le projet urbain (Que sais-je- (2001 :3))* souligne cependant que la réflexion sur le projet urbain est en cours : « Il s'agit d'un concept et d'une manière d'agir en formation qui marquent un moment de transition entre la manière traditionnelle de penser l'urbanisme et une nouvelle approche, moins figée et plus ouverte aux transformations et aux débats ». Ce concept nous ouvre aussi des horizons vers une autre pensée urbaine systémique afin de mieux appréhender l'habitat social collectif durable en tant qu'alternatif des quartiers des grands ensembles dépourvus de toute âme et de tout espoir. Cette approche donne l'importance marque l'histoire des lieux bien que sa difficulté réside dans le partage de terrains en parcellaires en suivant leurs développements dans le temps et dans l'espace. L'urbanisme moderne est venu instaurer une autre manière de découpage des assiettes sans liens ou enracinements historiques. *Philippe Panerai* et *David Mangin* décrivent cette tendance d'estimation des capacités d'évolution des découpages comme mode de structuration du tissu urbain et par conséquent l'image de la cité au fil des temps.

### **I.1.- Vers une autre notion du concepteur autrement dit, le génie créateur**

Commençant par l'idée que le projet urbanistique n'est pas une particularité qui symbolise une tâche confiée aux architectes, comme c'est le cas de l'urbanisme de planification fonctionnel édicté par la Charte d'Athènes d'une part, et par l'idée que le projet d'urbanisme n'est pas une propriété privée d'une science ou discipline. On ne peut pas omettre les autres opinions ou critiques positives qui peuvent intervenir efficacement et obligatoirement d'un choix d'optimisation d'une telle ou telle solution.

Dans cette optique, le projet urbain est apparu comme démarche réconciliant à la fois les avis de plusieurs disciplines visant des réponses plus favorables envers les problèmes posés par l'urbain, à savoir : les centres anciens, les extensions urbaines, la requalification urbaine...la régénération urbaine. D'autre part, un constat sur des registres logiques de planification urbaine peut nous montrer que ce sont les effets néfastes de la période précédente. A cet égard, le projet urbain n'est pas le produit d'un seul concepteur par ce que la recherche d'ordonnement urbain demande une pluridisciplinarité.

A cet effet, on conclura en disant que dans toutes les expériences à étudier dans les prochains chapitres que le projet urbain est un projet social, économique, politique, environnemental et culturel à la fois. En ce sens *DANIEL PINSON* a présagé dans son article publié sous l'intitulé '*projet urbain et projets de vie*' (*HAYOT, Y et SAUVAGE, A, 2000*), « tout devient alors projet : pas seulement la construction d'un bâtiment dont en préfigure (en un certain sens la préfiguration est projet) le dessin ultime, sa réalisation, mais aussi le projet politique, le projet de loi, le projet éducatif, le projet personnel. Un avenir s'ouvre à l'humanité à condition qu'elle remplace par les lois de la nature, comprise avec la Raison, les croyances irrationnelles suscitées par l'ignorance et la crainte des forces surnaturelles. Ce fatalisme se substitue, à l'époque des lumières, la prévision ». Donc, de prévoir -qui est le synonyme de gouverner- est au centre du débat, dont le concepteur est vivement sensé de changer sa vision. S'ajoute à cela, un concept moteur et nouvellement centralisé dans tous les débats, c'est de parler de concepteurs au pluriel et pas de concepteur comme c'était le cas auparavant.

De même, cette nouvelle démarche nous montre une autre vision opposée à celle de l'urbanisme de plans, édicté par un nombre minime d'acteurs, dont l'existence d'une hiérarchie même lors de proposition est imposée et restée une tâche appropriée par deux partenaires – architecte ou urbanisme (maitre d'œuvre) et organisme administratif (maitre d'ouvrage). Cette manière d'appréhender l'espace urbain a mis en valeur l'espace bâti en tant que moteur économique au détriment des espaces non-bâti apparus comme des espaces résultants. Donc, un seul concepteur ne pourra point maîtriser toutes les problématiques de l'urbain comme il se doit, d'autant plus l'absence de partenariat qui centre le financement pour un seul acteur, donc, celui qui finance est celui qui impose sa tyrannie urbaine.

Par contre, un projet urbain est l'ensemble des idées et des propositions prononcées par un plus grand nombre d'acteurs, partageant la même finalité à savoir du passer du bien être au mieux être. Cela se fait par des cahiers de charges d'objectifs, de propositions et concertations. S'ajoute à cela, que dans cette démarche, les acteurs se sont présentés et considérés comme des partenaires, puisque tôt ou tard ils vont bénéficier et être touchés par les conséquences d'application de ce mode de planification participative et transversale.

## **I.2.- Vers une autre notion de gouvernance urbaine**

Au fil des années et, depuis la cristallisation des premières agglomérations humaines, l'implication d'un cadre légiférant l'acte urbain s'impose et devenu incontournable. Il s'est montré *a fortiori* comme élément garant la naissance et la traçabilité conceptuelle et d'organisation, aussi bien que comme mode de pratique de l'intervention étatique et publique dans la vie de la cité.

Cette traçabilité conceptuelle commence par une commande politique en tant que culture d'action. Elle se voit différemment selon les conjonctures économiques et sociales, sachant que notre vision doit être pointée sur la gouvernance comme garant de l'*imagibility* de ces cultures au diapason avec les changements possibles.

S'ajoute à cela, que cette gouvernance n'est pas de la science exacte, ni de la science fiction, son parcours est bien chargé des incertitudes et des remises en causes. C'est la chose qui différencie une manière de gouverner maintenant et celle qui l'a précédée. Un régime socialiste diffère de celui capitaliste, et avec le changement de régime par un autre on ne peut pas travailler selon les commandements du précédent. Cette situation complique l'adoption de projets urbains dont le temps d'opérationnalité et d'expérimentation reste ouvert. Le point central dans un projet urbain consiste à dénoncer toute forme de sectarisme ou de logique sectorielle. La maîtrise d'ouvrage est devenue une forme de partenariat économique et de charte sociale face à une concertation, participation d'un grand nombre d'acteurs. Par ce le management des projets subordonne leurs réalisations quoique ce soit le régime politique, comme l'a dit A Cluzet -*dans son ouvrage au bonheur des villes, L'Aube (éd), La Tour d'Aigues, 2003*)- un urbanisme basé sur 'l'intelligence collective' qui dépasse largement les mandats électifs.

## **I.3.- Vers une autre notion de projection urbaine (substitution de modernisme)**

L'objectif de faire de l'urbain ou de faire la ville est de répondre aux enjeux de la planification urbaine, considérée comme un emboîtement des échelles bien définies et connues par tous, de l'échelle stratégique à l'échelle d'action. Mais cet objectif nous pousse chaque fois à confronter des problématiques touchant les limites de ces réflexions en s'appuyant sur les impacts des expériences vécues par les habitants et, par conséquent en ouvrant des autres champs de pensées urbaines pour dévoiler les zones ombragées lors d'un travail de concertation impliquant les citoyens comme partie prenante. Cette démarche a été élargie pour concerner tous le processus d'aménagement urbain sous une vision systémique.

Donc, on assiste au développement d'une nouvelle approche plus critique –puisque tout simplement la recherche en urbanisme ne doit pas s'arrêter l'apogée de l'époque industrielle, ni avec l'apparition des exemples phares changeant le monde d'urbanisme comme les travaux haussmanniens, les théories des écoles de Bauhaus et de Le Corbusier,... ni avec la tendance de standardisation menée à mondialiser cette pratique philosophique, et n'est pas purement technique. Cette approche vue comme '*un cadre de pensée pour régénérer la ville au profit de ses habitants. Il est aussi un guide de l'action pour adapter la ville à la demande sociétale et jouer comme levier économique et social (Masbouni, A, 2002: 07)*. Avec cette nouvelle vision, on constate une forte volonté qui pousse l'urbanisme à répondre aux attentes et aspirations des habitants en empêchant toute forme de standardisation ou des règles édictées comme un guide urbain. Cette nouvelle tendance instaure et établit le concept contextualisation. Sur terrain, cette



approche s'est traduite par le renforcement de centralité commerciale et ludique, la prise en considération de la création de l'emploi dans les différents secteurs, embellissement des espaces de sociabilité et de convivialité...pour que le projet urbain soit un support adéquat des activités des citoyens : travail, habitat, promenade, etc.

Allant un peu loin dans nos propos, on peut bien constater que l'éclatement spatial des villes, partout dans le monde, en tache d'huile devenu une évidence incontrôlable. Cette situation de chaos urbains est née comme réponse spontanée aux besoins des citoyens en matière de logements et en parallèle des services d'accompagnement en deuxième étape. Le paysage urbain est devenu désagréable à voir et à vivre devant l'anonymat des espaces communs, les désarticulations des réseaux super et infrastructures, et les services publics éparpillés sans études à une grande échelle. Ce paysage urbain est une réponse immédiate et instantanée à ces situations alarmantes. Cette alternative accepte fortement comme point de départ l'hypothèse que les extensions urbaines s'imposent même dans des périodes de crises économiques.

La croissance naturelle de la population marche conjointement avec une demande de logements en augmentation aussi naturelle; notamment chez les classes démunies et moyennes. C'est pourquoi, la réponse aux aspirations de ces catégories n'est pas complexe, puisque ces catégories ont besoin d'une main forte et de l'aide de l'état, et par conséquent une intervention administrative en matière de gestion et de moyens, cela d'une part, et d'autre part, une réponse à l'évolution culturelle -dans son registre logique- de l'action urbaine sur l'habitabilité de ces quartiers. Cette situation a provoqué une situation difficilement gouvernée et gouvernable, puisque la gouvernance n'est jamais une réaction, c'est de prévoir à court, moyen et long terme en cherchant des scénarios idéals, réalistes et logiques, afin d'atteindre des objectifs tracés en amont par les commandements politiques. D'ailleurs, « on voit mal comment nier l'existence de cette tendance, qui structure la pratique des classes moyennes entre deux pôles : un centre ancien devant la ville-musée, dont la valeur patrimoniale soutient des activités de chalandises partagées avec les centralités secondaires des zones commerciales, et une résidence particulière perdue dans les lointaines banlieues de charme. Ce projet continue de peupler le rêve de ceux qui végètent dans les grands ensembles. Pourquoi alors leur dénier, au nom d'une urbanité calquée sur la ville dense, ce type de perspective, alors que continue le projet légitime et souvent satisfait des classes aisées et moyennes ? (Hayot, Y *et al*, 2000 :87).

S'ajoute à cela, la projection urbaine dans le cadre de projet urbain instaure un autre mode de planification urbaine concertée et transversale. Celle-ci n'est pas verticale comme c'est le cas avec les instruments d'urbanisme modernistes. Ce nouveau projet rejette la tyrannie de la verticalité au détriment de l'horizontalité dans les travaux d'acteurs de l'urbain et les préparatifs des cahiers de charges d'objectifs. C'est une nouvelle façon d'élargir les champs d'observation et de partenariat lors d'élaboration des documents d'urbanisme.

## **II.- Vers une pensée spécifique et logique de la compréhension de projet urbain**

L'étude de projet urbain dans sa vision systémique, nous amène à s'interroger sur les commandes naissant de cette démarche, tant en contenu qu'en mode d'élaboration spécifiquement inventés, bien que sur l'aboutissement de cette pensée qui est toujours un cahier de charges d'objectifs. Il a pour objectif d'acter des conclusions tirées de leurs contextes dans une approche transversale et systémique.

A cet égard, les spécificités logiques de projet urbain résident dans ‘la nature de l’objet visé, le champ de projet, c’est-à-dire le type de contenu lié au contexte ou à son environnement, et le mode d’élaboration, lié aux deux aspects précédents, avec l’intégration du facteur temps’ (Alain Avitabile 2005). On étaye ce point de vue par les contraintes conceptuelles à rencontrer lors de parler d’un plan pour un registre de planification culturelle, économique ou sociale au lieu de parler d’un plan de masse à dessiner et à calquer. L’idéal devant cette situation, qui s’est avérée contradictoire, est de mettre dans un processus logique visé en scindant notre cadre de pensée entre une logique économique, une logique sociale et une logique culturelle tout dans un cadre respectueux d’efficacité l’environnement en sauvegardant la faune et la flore dans un écosystème urbain. Ces derniers sont ces composantes systémiques, autrement dit ces registres logiques de planification.

Après avoir vu dans le chapitre précédent l’implication de cette notion lors de la planification urbaine de l’échelle de territoire à l’échelle d’action en tant que matière grise de constitution de système urbain. Et pour éviter la banalisation de ce concept et les confusions de langage, un référentiel basé sur une lecture structurelle du processus d’élaboration est la voie possible pour mieux l’appréhender, en prenant en compte la logique foncière. Cette dernière en tant que support physique de projet urbain, a un rôle important et moteur lors de la localisation du projet dans toutes ces échelles de système d’habitat.

La pensée logique dans le champ de projet urbain se trouve dans le fait que cette démarche introduisant en premier plan les dynamiques urbaines sous une vision actionnaire et stratégique en réconciliant à la fois les évolutions : économique, sociale et culturelle dans un cadre d’efficacité environnementale. S’ajoute à cela ce qu’a dit Alain Avitabile : « *l’efficacité et la portée du projet urbain appelle une articulation avec d’autres échelles et registres d’action, c’est-à-dire une stratégie urbaine d’ensemble. De ce fait, il y a à la base une complexité multiple à gérer et plusieurs niveaux d’ambition, plusieurs degrés d’attendus qui peuvent être assignés à un projet urbain compte-tenu les différentes logiques objectives qui peuvent servir et être motrices en la matière ou les contrecarrer* ». Dans ce processus de décrire les étapes et les enjeux logiques de projet urbain en citant :

## **II.1.- Logique d’aménagement**

Cette logique est définie dans l’ouvrage ‘*la mise en scène de projet urbain*’ d’A. Avitabile, c’est en quelque sorte la finalité « basique » de projet urbain –ou tout au moins d’acceptation la plus commune- pour s’inscrire dans une logique d’action visant à préparer l’acte de construire. C’est la raison pour laquelle on a étudié les anciennes agglomérations au fil de temps depuis l’antiquité à nos jours ; dont l’assiette est un choix objectif qui respecte d’autres registres économiques, sociaux et de protection pour un produit perdurant dans le temps et dans l’espace. ‘Le projet urbain se situe ...comme la phase amont d’un processus de production immobilière en s’attachant cependant à apporter un sens autre que la seule logique l’aménagement ou logique « utilitaire » de production d’une offre foncière après configuration (ou reconfiguration) des lieux et viabilisation » (Avitabile, A, 2005 :35).

Cette logique préfigure les indicateurs élémentaires décrivant les données caractérisant les assiettes de projets et leurs attachements physiques avec les terrains environnants immédiats.

En débutant cette première étape par un travail de diagnostic préalable tiendra des aspects fonctionnels de système viaire, de voies de dessertes, de flux piétonniers et mécaniques aussi bien que les espaces verts et l'alimentation en eau et leur écoulement, l'immobilier urbain, les formes urbaines, les infrastructures, bien qu'il y a d'autres critères à étudier l'aménagement basés sur les éléments exogènes et indigènes en matière d'accessibilité, de mobilité et le mouvements des hommes et des biens.

A cet égard, le projet urbain partage pleinement les conditions d'aménagements en requalifiant le tissu existant en relation avec l'esprit créatif, en valorisant aussi les dynamiques urbaines et les activités de sociabilité et d'économie urbaine. Seulement, reste à bien signaler que le point distinguant un projet urbain, c'est que celui-ci est crayonné dans une image d'ensemble à une échelle stratégique englobant les données de la ville en premier lieu et celles des échelles plus grandes comme finalité de l'exercice urbaine.

Cette vision sera marquée dans un registre d'aménagement qualifié logique dans le fait de prendre en compte l'objet immobilier et leur environnement patrimonial dans un souci de maîtriser ces dynamiques urbaines et son processus logique. ' Le projet urbain a une certaine 'légitimité' à cadrer les produits immobiliers dans la mesure où ceux-ci participent à la constitution du « produit urbain » global, composante de valeur.....A titre d'exemple, le caractère d'une opération immobilière, son architecture et le traitement de ses abords, plus ou moins riches sémantiquement, vus à un certain positionnement. Pour ce qui est de l'environnement, ce sera certes la situation, au plan des commodités d'accès, de services..., qui participerons à l'établissement de la valeur mais aussi à la structuration sociale des quartiers dans la ville' (Avitabile, A, 2005 :98).

### **II.1.1.- Valeur des conditions d'exploitation des données de terrain**

Des extensions difficilement contrôlables qu'ont connues nos villes notamment au XX<sup>ème</sup> siècle accompagnées d'une explosion démographique sans précédent. Ce climat a engendré un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements en couvrant le manque et assurant un logis sain à tous. C'est dans ce contexte qu'apparue intensément le problème de foncier destinés à être bâtir en étudiant l'extension future des villes. C'est notamment, à titre d'exemple, dans la période appelée 'les trente glorieuses'. Cette situation imposée par la réalité de terrains, pousse forcément les concepteurs urbains à faire un travail sélectif en classifiant et choisissant les priorités dans une logique de valoriser les assiettes et par conséquent permettre des dynamiques urbaines au diapason avec les aspirations sociales des citoyens marginalisés, c'est dans un objet de satisfaire l'Homme notamment dans son besoin d'être logis, en couvrant la première fonction parmi les fonctions confiées à la ville moderne à savoir : habiter, travailler, se recréer. Mais il y a aussi la fabrication du foncier dans son contexte, où on doit se pencher à la transformation de l'image de quartier selon les attentes des habitants. La logique d'aménagement et la disponibilité des assiettes restent toujours le fer de lance des actions urbaines pour les acteurs urbains.

A cet égard, une alternative d'occupation de territoire n'est pas prise comme un refait de la ville ou de l'occupation des friches urbaine et industrielle dans le sens de produire physiquement la ville sur une autre à démolir 'le principe de *Tabula Rasa*'. L'ancienne valeur de foncier est bien liée à une tendance déclarée obsolète, le moment de l'apparition des autres concepts, a connu la lumière telle que la rénovation ou le renouvellement urbain et projet ville et société, dont le positionnement des logements va de pair avec une revalorisation mieux bénéfique

dans le sens de permettre aux habitants de vivre la sociabilité et la convivialité, et d'approprier les espaces dont leurs entretiens sont devenus parmi leurs préoccupations.

A partir de ce moment de modifier l'image des quartiers via une autre philosophie de vivre l'espace et, à travers des démarches impliquant la société civile, le citoyen a commencé de se connaître comme axe autour duquel la question urbaine se tourne à l'image de Bologne. Dans cette pensée de maîtriser l'aménagement urbain à partir des terrains offerts en tant qu'assiettes d'extensions urbaines, la logique d'occupation des friches urbaines reste envahissante sur la scène urbaine. Dans les années 60, la France a adopté une politique d'aménagement basée sur ce principe en créant des organismes spécialisés tels que le FNAFU<sup>42</sup> ou la DAFU<sup>43</sup>. Cette vision a été adoptée dans sa conception même en Algérie à nos jours.

En ce sens, et aujourd'hui encore, l'opération d'aménagement qui peut être attachée à la mise en scène d'un projet urbain peut servir à mettre en place une offre foncière permettant d'opérer des péréquations et de produire du logement social dans des contextes où le coût du foncier ne serait pas supportable pour ce type de programme immobilier (Avitabile, A, 2005). Cette acception est favorable du moment que certains principes de projet urbain encouragent la mixité sociale et fonctionnelle et, refusent toute tentative de ségrégation, source de malaise social et productrice des mécontents et protestataires.

Reste à savoir qu'un projet urbain est une démarche et pas un outil, autrement dit, il ne propose pas de solution miraculeuse au problème du foncier devant une programmation urbaine bien identifiée et édictée d'emblée. Au contraire des pratiques urbaines précédentes, un projet urbain contrôle de plus près le dossier de projet à long terme, autrement dit durablement, dont le résultat sera échelonné dans le temps pour objet d'une régulation foncière, autrement dit une logique spatiale. Cette logique spatiale détermine le positionnement des indicateurs socio-économiques, que ce soit d'administration, de bureaux, de services....et notamment de logement pour fin de former un espace habitable. Ce qui précède doit se faire selon les programmes surfaciques de chaque composante. Mais avant cela, les aspects fonctionnels de viabilité, des voies de dessertes qui sont aussi des porteurs de morphologie de terrain et des caractérisant de destins de la forme et du paysage urbain....aussi bien l'accessibilité aux sites dont, les stationnements, les fréquentations et notamment l'image de la cité sont subordonnés à sa conception générale. Dans cette optique même l'acte de construire est subordonné à la maîtrise de ces données mais à long terme.

### **II.1.2.-Valeur d'usage et de dynamique**

Il est évident que tout le monde est d'accord que l'urbanisme moderne et technocrate du XX<sup>ème</sup> siècle a mis l'aspect social au rang de parents pauvres. C'est au détriment de cet aspect important que ces tendances ont érigé son produit urbanistique. La valeur d'usage était portée notamment en vue de critères économiques, de commerce et de commercialisation.

La doctrine purement économique qui a été fixée par les concepteurs technocrates a engendré un climat social subissant les effets néfastes et influençant négativement l'enjeu social. C'est parmi les motivations qui poussent à résoudre ce contraste dans la réalité, par instaurer une logique de prise en compte d'une valeur abstraite qui doit être vécue par les habitants, comme valeur sociale et d'usage d'espaces.

---

<sup>42</sup> Fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme.

<sup>43</sup> La direction de l'aménagement foncier et de l'urbanisme du ministère de l'Équipement en France.

A cet égard, l'avenir de l'urbanisation est éclairé par ce climat délibéré d'une pensée plus logique, autrement dit plus acceptable par tous, notamment les habitants de toutes les classes sociales, dont la pensée logique est alimentée par le respect de registre des idées résidant longtemps dans l'esprit citoyen.

L'influence directive et logique -dans le sens de transformer la manière d'une discipline en logique réconciliant tous les esprits autour d'un seul projet urbain- se trouvent clairement dans le non délimitation d'exploitation de produit urbain dans un seul cadre économique. Mais il dépasse ce vieux seuil en cherchant de nourrir le débat stratégique par une obligation de maîtrise optimale. L'union aussi réside dans la revalorisation des conditions d'exploitation vers une autre dynamique basée une autre manière de fréquentation des espaces en mettant à proximité des habitants les conditions de bien-être.

Cette fréquentation est soumise aux examens de dynamiques sociales successeurs, substituant une situation estimée insupportable et échouée. La logique alternative est bien apparue dans ce cadre social et économique à la fois. Elle a changé les conditions d'exploitations des espaces et par conséquent les activités urbaines. Le registre des activités est élargi vers l'amélioration des conditions d'exploitation selon les nouvelles orientations de projet urbain, notamment le positionnement des activités, de types de logements et leurs adresses, l'encouragement des activités urbaines, le changement d'accessibilité aux assiettes urbaines, aussi bien que la circulation mécanique, la vision envers le déplacement quotidien des citoyens et leurs adresses, la viabilisation...et par conséquent l'image de la cité et de paysage urbain.

Dans ce climat, le quartier d'habitat social collectif qui est un lieu de rentabilité économique par la location des biens de logements. Un lieu d'importante affectation des activités de sociabilité et de convivialité dans un cadre forcément imposé par cette logique dynamique ; en introduisant la mixité fonctionnelle. Le quartier d'habitat social amplement obscurci par toutes les politiques bureaucratiques devient, sous cette nouvelle vision, une source riche de renseignements en matière d'application de cette logique dans un cadre plus élargie, ville ou territoire.

### **II.1.3.- Finalité de valeurs et logique d'agents**

L'action publique est plus attachée aux acteurs de l'urbain à l'échelle du projet urbain aux quartiers. La finalité de dynamiser la scène urbaine est de proposer une alternative plus répondant aux attentes et aspirations de tous les habitants sur le premier plan et aussi bien que les agents sociaux et économiques et les acteurs de l'urbain en deuxième rang. Cette démarche de projet est adoptée comme démarche recommandant la dynamisation de la société en assurant le mieux être et un logis sain pour tous, et assurant aussi une chance de travail et de déplacements pour tous.

Cette vision rentre dans une logique où chaque membre de la société doit être considéré comme consommateur et producteur soit de biens, soit de services mais dans un cadre où on lui assure un endroit humain et sain. C'est notamment après avoir vécu une expérience qualifiée d'échec de l'entassement de la population pauvre et moyenne dans des grands ensembles qui sont devenus une source de malaise dans tous les sens.

Pour mettre en scène ces finalités, et en même temps pour les faire progresser positivement au fil de temps, il est vivement averti de les attacher à des dimensions sociales, économiques et culturelles dans une atmosphère respectant l'environnement comme quatrième dimension primordiale. Ces recommandations doivent être classifiables selon les dimensions évoquées au-dessus et, prêtes à se traduire sous formes d'actions et de projets urbains.

En ce sens, l'image donnée à l'habitat social dans les années 60 et 70, a connu un grand scandale dans tous les niveaux local et central. De même, les résultats obtenus après avoir appliqué les différentes politiques d'amélioration de l'image de la cité d'habitat, d'instauration des aides de pierres ou de personnes...n'a engendré que des améliorations partielles par le fait qu'il y a toujours un climat d'insatisfaction des habitants, d'où le sentiment de ségrégation et du diagnostic superficiel règne sa scène urbaine.

Les solutions proposées de l'époque sont amplement basées sur les aspects purement économique et notamment ponctuel d'où un problème d'application d'une vraie politique de planification stratégique et d'échelle d'action urbaine remonte en surface. Elles ont répondu à des préoccupations bien délimitées dans le temps et dans l'espace spécifiquement régulant un seul aspect au détriment des autres registres.

La dynamique urbaine recherchée via cette démarche de projet urbain est fondée sur une logique de mise en valeur foncière et de jeux d'acteurs, en réconciliant sous forme d'une sorte de canalisation objective des cibles et de sous-cibles selon leurs contextes. Cette opération de rangement doit respecter l'objet d'une opération d'aménagement logiquement préparée et crayonnée en assurant une équité sociale, efficacité économique et efficacité environnementale. L'action publique, à partir du moment où une concertation est adoptée comme procédure de déclenchement de projets, est amplement liée à une logique d'acteurs impliquant en s'enfonçant vers un choix d'un projet de société alternatif. Cela se fait dans un climat démocrate des visions croisées en discutant la rentabilité, le rendement et la faisabilité de nos projets urbains pour la population habitante la ville et notamment pour les segments des clientèles visés.

## **II.2.- Logique économique liée au projet urbain**

De ce qui précède, un projet urbain réunit des différentes logiques y compris l'implication du maximum d'acteurs à l'encontre des modes de planification obsolètes. Chaque acteur a sa logique distincte de voir les choses selon son propre angle de vision. Le projet urbain dans sa logique systémique est venu afin d'arrondir ces angles.

La finalité d'un projet urbain est positionnable et canalisable par rapport à une logique économique, sociale, culturelle et environnementale. « Un positionnement au plan économique, au sens où le projet urbain, en tant que processus de changement, pourra mettre en jeu des logiques impliquant certaines catégories d'agents. Il pourra aussi influencer sur les modes d'exercice d'activités, existantes et potentielles, sur le territoire concerné par le projet et plus largement servir divers intérêts attachés à des biens ou conditions d'exploitation » (Avitabile, A, 2005 :103).

En ce sens, une commande régissant la répartition de richesses et de moyens se trouve au centre des préoccupations économiques. Elle doit être impliquée dans un agencement des étapes logiquement ordonnées pour un aboutissement bien clair ciblant le mieux-être des habitants. De ce fait, des différents aspects mis en inter-relationalité, dans un système urbain, pouvant donner une traçabilité bien chatoyante de contenu de projet urbain, A. Avitabile a signalé le processus suivant :

- Des implications sur les logiques de production urbaine : le projet urbain se positionne de fait dans une logique marchande. En ce sens il met le plus souvent en jeu des processus de production immobilière, que ceux-ci s'appliquent à des produits neufs, à de la réhabilitation ou à des changements de destination, ceux-ci constituant des formes de production immobilière à part

entière puisqu'ils s'inscrivent, en dernière instance, dans des mécanismes de valorisation des biens ou les induisent ;

- Des implications sur le fonctionnement des activités (existantes ou potentielles) sur un territoire : outre l'implication d'activités nouvelles qui constitue souvent une composante majeure de la stratégie poursuivie. Le projet urbain peut en effet apporter des potentialités nouvelles pour les activités en place par une modification de la situation par rapport aux flux économiques (dans le cas de maillage de voirie générale par exemple), d'une place nouvelle dans la structure urbaine, d'une adresse ou encore de l'image attachée au simple fait d'intervention, d'un projet sur le lieu concerné ;

- Enfin, des implications sur des intérêts particuliers d'individus : ceux-ci peuvent être impliqués à des titres divers : en qualité de propriétaires fonciers, objectivement attachés à la valorisation de leur patrimoine ; propriétaires immobiliers, dont la logique peut être diverse et cumulative (valorisation à long terme du capital comme pour le simple propriétaire foncier ou recherche d'une plus-value à court terme, rentabilité d'investissement locatif, avantages fiscaux...) ; exploitants individuels d'activités fortement dépendantes de la localisation et de l'environnement urbain (commerces, services aux particuliers, équipements privés...).

Ces implications rentrent dans le champ de production urbaine où leur influence sera apparue dans toutes les échelles de système d'habitat notamment celle d'action. Il s'agit de maîtriser la logique de positionnement des activités et mettre en œuvre les exigences les plus favorables pour une exploitation optimale des conditions offertes par l'aménagement y compris celles offertes par la morphologie de terrains. Une préparation d'un cahier des charges d'objectifs du projet urbain est un document de cadrage en garantissant l'établissement de ces implications.

La localisation économique et l'objet d'aménagement reste toujours un indice révélateur et déterminant de l'action liée à l'évaluation de degré d'acceptabilité d'un tel projet par rapport à un autre, dont un système de *monitoring* s'impose pour mieux cerner les axes et les scénarios les plus favorables dans un même système urbain.

A partir de moment qu'un projet urbain est un vrai garant de la cohérence et de l'efficacité d'un scénario choisi ; le positionnement avant d'être crayonné doit respecter que le rendement est bien pensé selon les lignes tracées par les concepteurs et les initiateurs en franchissant les étapes de réalisation et conception en arrivant à l'après projet.

La recherche d'un projet urbain attaché à une logique d'ensemble doit prendre en compte des autres paramètres appartenant aux autres sphères sociale, culturelle et environnementale. Cette influence est toujours sectorielle répondant à la demande des acteurs représentants. Le projet doit refuser le sectarisme comme tendance de pensée même si la spatialisation pousse les concepteurs d'y prendre ; la stratégie reste toujours la politique préférée. Une argumentation globale réside dans un produit urbain attaché aux objets de départ selon les logiques d'acteurs et de dynamiques urbaines. Ça ne signifie pas que les objectifs tracés d'emblée reste figés dont une possibilité de changement de cadre d'actions reste possible et flexible. Cela est dépendu des acceptions modifiées dans les autres volets de projet urbain. S'ajoute à cela, qu'il est fort possible de définir des composantes de ce registre logique pour une fonction ou pour un morceau de la ville des fois dans l'urgence et des fois dans l'absence d'une politique de projet urbain à l'échelle de la ville.

### **II.3.- Logique socioculturelle liée au projet urbain**

Le projet urbanistique -comme concept dépassé théoriquement- était auparavant une réponse à une situation marquée par une pensée économique au détriment des aspects sociaux et environnementaux. Le volet social a une importance significative dans le sens où l'équité sociale demande un projet de société ou une démarche réconciliant une logique de pensée sociale avec celle d'économie.

Un positionnement social au sein de projet urbain alternatif est canalizable dans plusieurs répertoires dans un cadre d'un registre logique. En ce sens, A. Avitabile a signalé quelques aspects :

- Les logiques sociales d'acteurs, que ceux-ci soient isolés ou organisés, attachées à des intérêts divers mais aussi plus largement à des valeurs dont, ceux-ci seront porteurs et marqueront leur positionnement social, lesquelles vont peser sur le pouvoir local (ou seront représentées et mise en avant au sein de celui-ci) ;
- Les logiques d'usages de la ville qui vont faire émerger un demande sociale –ou tout au moins une attente- de la part de certains groupes sociaux (équipements publics, espaces publics urbains).

D'après ces aspects, une relation intrinsèque entre les acteurs et ces valeurs se trouve au centre des logiques sociales. Ce qui met les acteurs devant des choix assez difficiles pour satisfaire les représentant des groupes d'intérêts. Cette mission devient plus compliquée à partir du moment de connaître qu'il n'y a pas des règles mesurables ou pseudo-technique qui gère la scène sociale et d'acteurs.

De ce fait, l'implication d'un plus grand nombre est souhaitable afin de maîtriser une conduite de proposition basée sur l'arbitrage. Dans le cadre de projet urbain, cette forme d'arbitrage nécessite la présence physique de tous les concernés par l'acte urbain. 'Des arbitrages relevant du projet urbain peuvent favoriser l'accès au logement de certains quartiers de la ville à des catégories sociales modestes, à travers une politique comprenant des moyens spécifiques (opérations « en diffus »), mais aussi à travers un projet urbain débouchant sur une offre en matière de logement social (Avitabile, A, 2005 : 111).

Cette tentative de régulation et d'équilibrage sociales est parmi les objets majeurs de naissance de projet urbain en empêchant toute forme de ségrégation produites par les formations urbanistiques précédentes. Cet objet bien marqué par le projet urbain évolue de manière acrobatique dès qu'on constate les contradictions des demandes de groupes sociales ciblant en premier lieu et objectivement leurs intérêts seulement.

A cet égard, le projet urbain prend en pleine considération la formation locale de la société comme paramètre primordial en cherchant que ce projet soit accepté par tous. Une pensée logique évoquée par cette démarche vient d'instaurer une politique sociale attachée à l'équité sociale comme projet de société.

L'image de grands ensembles comme solution de résorption de l'image précaire produit par l'urbanisme moderne est considéré parmi les meilleurs exemples de la négligence de cet aspect dont l'économie est passée seul et en premier lieu. Cet urbanisme technocrate est jugé mal-répondant aux aspirations sociales et aux logiques d'usages et d'acteurs. Une difficulté énorme amplement réside dans la maîtrise de foncier et de gestion des espaces communs à la différence des résidences individuelles où le statut de sol est bien clarifié.



Cette remarque nous a paru pertinente dans le sens où les intérêts de chaque groupe se ne sont pas partageables avec les autres. Il y a toujours dans ces sphères des intérêts individuels où leurs influences sont marquantes ; ce qui implique fortement les collectivités locales pour fin d'instaurer d'adéquation possible entre individuel et collectif.

La planification des quartiers où se tasse une grande partie des habitants de la société doit être faite en communication directe avec toutes les logiques dans un système urbain organisé. Les logiques sociales sont en continuité avec ce qui précède, et des attachements imposés par leur positionnement dans un climat socio-économique et socio-politique. De ce fait, on constate qu'habiter un quartier ou une ville demande une pensée plus élargie qu'une simple grille d'indicateurs objectifs.

De même, une logique équilibrant le social et l'économie va sans aucun doute ouvrir des parenthèses sur la mobilité urbaine quotidienne et sur le comment éviter à mettre des quartiers d'habitat en état de ségrégation. Donc, l'image mentale déclarée est révélatrice d'une logique d'acteurs urbains et d'usages où la conception des espaces répondra à leurs aspirations et à leurs attentes de leurs occupants, soit des habitants, soit des visiteurs.

Ces aspirations sociales sont étudiables dans le cadre de projet urbain dans un mouvement continu et n'est pas temporel et interrompu. Elles sont prises comme un organisme vivant en évolution, et pour cette raison un projet urbain n'est pas figé dans des conceptions concrètes et dessinées fermement. Il est, par contre, un ensemble des recommandations et des orientations en offrant toujours les possibilités de faire apparaître des potentialités des sites et des nouveaux genres de relations sociales.

Avec cette vision logique de projet urbain, les espaces trouvant dans les quartiers résidentiels collectifs ne sont pas bien traités et qualifiés dont l'anonymat a fortement métastasé leurs formes physiques et symboliques. Donc, une logique économique et sociale s'impose *a fortiori* force en remédiant ces espaces méprisables.

Selon A. Avitabile, une alternative peut cependant consister à prendre en charge l'animation de cet espace, à manager son utilisation en créant des événements qui vont pouvoir contribuer à susciter des pratiques, à donner des références d'usages et de places de cet espace dans la vie de la cité, en marquant des moments particuliers (à l'image des fêtes, cérémonies, manifestations diverses, marché...). En définitive, ces considérations illustrent la conception des espaces urbains au sens large, c'est-à-dire la définition de leur affectation. Elle contient des choix à la fois :

- Au niveau du champ des usages clairement affichés au départ ;
- Dans le programme et la dénomination des lieux protégés ;
- Au niveau de la politique d'animation et de gestion de ces espaces.

A partir de ces aspects signalés par des spécialistes en projet urbain, un autre centre d'intérêt est apparu en convergence avec l'aspect culturel. Donc, le social est au diapason au culturel avec tous leur signes. Et en ce moment et dans le cadre de projet urbain, ces aspects doivent connaître un projet de débat ouvert à tous comme s'est signalé dans toutes les démarches de planification et d'évaluation accompagnent le projet urbain. Dans cette optique, un choix objectif des lieux qualifiés par être animés et d'autres à protéger se trouve au centre de débat, dont un programme des cérémonies culturelles est pris en compte lors des concertations. De même, ces débats lancés dans un cadre de transparence et de démocratie, doivent être initiés par

un pilotage étatique, puis un travail de concertation avec des concepteurs en la matière, en assurant une approche de gestion transversale.

L'initiateur est pour mission de signaler les grands axes à débattre en laissant la porte de propositions ouverte aux habitants et à leurs représentants. Après avoir signalé ces axes, le débat est ouvert pour parler de l'avenir de la cité et leurs rapports avec les voisins dans toutes les échelles. De ce moment, on pourra dire qu'une nouvelle vision logique de planification urbaine d'un projet urbain social est bien initiée.

#### **II.4.- Logique culturelle et ancrage liés au projet urbain**

C'est un paramètre important dans le sens de signaler encore l'ancrage de projet urbain dans son assiette et son contexte. Face à une pensée physique envers l'urbanisme moderne, la stratégie alternative de projet urbain locale à initier par les collectivités locales sera attachée en premier plan aux aspects culturels des utilisateurs des espaces et aux consommateurs des biens.

Cette vision nous mène vers à ne pas laisser le choix libre et autonome de la physionomie urbaine, pour ne pas condamner le destin de nos quartiers et nos villes. L'usage général de la ville moderne laissé auparavant à la merci des aspects économiques n'a pas pu satisfaire les attentes des habitants. Dans ce contexte, une autre forme de pensée et de logique de planification s'est émergée pour que les autres aspects ne restent pas sur la marge.

Ce volet est difficile à cerner par des propositions faites de façon unilatérale. C'est la situation qui a régné et règne toujours nos quartiers d'habitat social collectif. Cette logique unilatérale est adoptée sans travail de collaboration avec les autres intervenants; en simplifiant notre point de vue par la définition elle-même de l'habitat où habiter physiquement est le logement et les équipements d'accompagnement. Ce positionnement des autres éléments urbains à la marge a engendré des tissus vulnérables sans répondre aux aspirations culturelles.

Ces fonctions urbaines extérieures se positionnent dans un système interrelationnel soit touchable soit sensible. Ce contact, conditionné par l'existence des autres fonctions, rentre dans les aspects bien impliqués dans les autres registres de projet urbain. Les autres espaces sont aussi censés être planifiés selon des recommandations en cherchant à répondre de manière optimale afin d'exploiter l'attractivité des espaces en se basant objectivement sur la culture de la société.

Selon A. Avitabile, hormis les questions de style et de formes urbaines, un projet urbain se positionne, sur le plan culturel, notamment par :

- Le programme lui-même, à travers la mise en œuvre de thématiques particulières ;
- L'ancrage qui pourra s'opérer dans la culture du lieu à travers les pratiques qui vont se développer, en référence ou en rupture avec celles préexistantes.

En matière de programmation, un plan culturel ne superpose pas automatiquement aux autres plans, cet aspect qui se trouve avec force au centre de réflexion, lors d'application d'une politique urbaine, est pris en compte par la démarche projet urbain notamment dans le cadre de mixité sociale.

La particularité de ce registre logique, par rapport aux autres, réside dans l'existante de son ancrage comme réalité incontournable. Une planification urbaine qui ne prend pas en considération cet aspect ou ne le concrétise pas physiquement ou symboliquement, se met l'homme sans culture. Cet Homme ne peut et ne pourra jamais construire une civilisation sans ces forces culturelles.

Avec cet esprit conceptuel, on ne peut pas imaginer un projet urbain sans initiative culturelle. Il est plus qu'un aspect secondaire, un projet urbain n'est pas un projet social mais les deux à la fois, donc un projet urbain est un projet socioculturel. Cet aspect est le moteur conceptuel permettant à mieux cerner la problématique de la qualité du cadre de vie et les pratiques sociales.

Ce registre est l'initiateur d'une pensée logique dans une recherche ardue à trouver la notion d'identité de quartier ou de ville. De même, cette notion d'identité réconcilie à la fois le registre économique et social dans une conception générale mêlant les pratiques diverses, culturelles, coutumes, fêtes, traditions...donc la désignation d'une fonction spatiale est subordonnée par son rôle impliquant des registres culturels, en changeant proportionnellement l'aspect ferme des autres influences des autres registres.

L'objet à atteindre par la recherche d'appliquer des recommandations édictées par les utilisateurs même hérités, est d'approprier les espaces de la façon la plus convenable en répondant positivement à toutes les orientations des initiateurs, des concepteurs et de consommateurs. Cela ne signifie pas que le culturel est de remplir des espaces anonymes et vides, mais d'approprier des espaces pour des fins de pratiquer le culturel en harmonie avec les autres registres économique et social dans un cadre respectant l'environnemental.

Dans toute l'histoire de l'habitation humaine, les habitants pratiquent leurs coutumes et traditions quelque soit d'endroit où ils vivent –pourquoi ce n'est pas le cas avec le modernisme, cet absence a accentué la perte de système d'habitat-. Cet aspect est le porteur de l'évolution humaine abstraite difficilement à comprendre et à cerner. Pour cette raison, le projet urbain est bien sensé à mettre ces pratiques au service de la planification urbaine, dont une stratégie d'ensemble est en dynamique doit être édictée par ce registre culturel. Ce registre est le porteur d'un progrès et d'une évolution des logiques d'usages et d'acteurs. Pour cette raison, une logique de comportements et de valeurs culturelles se trouve au centre de cette démarche systémique.

### **III.- L'échelle du quartier et son importance**

La planification urbaine décolle de trois échelles articulées et enchaînées pour fin d'organiser les pratiques et les convivialités des espaces urbains. De territoire au quartier -en passant par une échelle intermédiaire et moteur qui est la ville- s'inscrit la réalité urbaine dont les praticiens en la matière cherchent à maîtriser. *CHRISTELLE ROBIN* dans un article publié « reconstruction des territoires, projet urbain et anthropologie de l'espace » en 2000 a évoqué trois aspects, ou trois de ces compositions récentes des problématiques de l'urbain :

- La représentation du rapport espace habité/habitant : ordre total, ordre partiel, emboîtement ou « subjectivité » ;
- L'espace de représentation des praticiens de l'espace urbain ;
- La représentation des territoires et de leurs habitants.

La représentation des espaces habités obéissent spontanément à des modèles ordonnés, emboîtés, hiérarchiquement, de façon si évidente que nous ne songeons pas à les remettre en question. Nous habitons un logement situé dans un quartier, lui-même, inscrit dans une agglomération (village, ville, etc.), elle-même située dans une région, celui-ci dans un territoire, donc, le retour vers la notion de système d'habitat est recommandé.

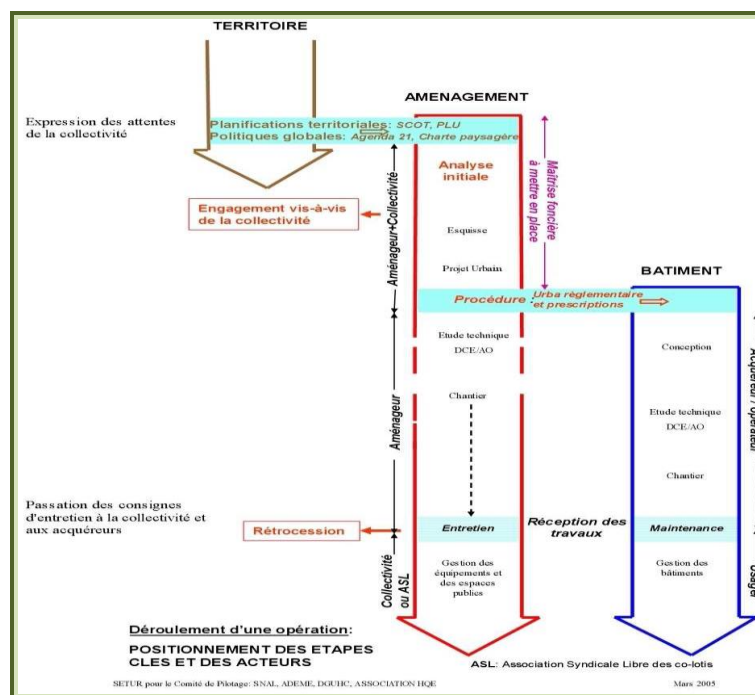
Mais à la différence d'un projet de ville ou d'un projet urbain d'agglomération, l'échelle sera le plus souvent orientée sur celle du quartier, au sens restrictif ou plus large, c'est-à-dire sur

ce que l'on qualifie de « morceau de ville » pour désigner tout un secteur d'une ville ou d'une agglomération (Avitabile, A, 2005 :88). Pour cette raison un projet urbain à l'échelle de quartier est plus pratique si on applique une approche projet urbains. Il y a des éléments exogènes et d'autres indigènes mettant en connectivité notre quartier projet avec le reste de la ville.

Les lourdes machines de la planification s'adaptent elles-mêmes aux nécessités du projet à travers une conduite stratégique qu'articulent les logiques économiques, sociologiques ou démographiques celle de l'action d'un système d'acteurs complexe (Motte, A, 1997 : 38-40). De l'échelle du quartier, au sein de laquelle l'habitant conserve encore la maîtrise de l'évolution de son quartier pour peu qu'il soit vigilant et organisé, on franchit bientôt les périmètres de la centralité, puis celui de l'agglomération (Hayot Y et al 2000 : 83). De même, la projection d'une démarche urbaine est devenue plus complexe par des échelles plus grandes. Cette situation est amplifiable par l'adoption des mêmes conduites administratives répondant mal aux nouveaux enjeux urbains dont, la maîtrise de l'échelle d'intervention est nécessaire pour aller au diapason de telle ou telle démarche urbaine, sachant que lier les échelles urbaines, autrement dit, les emboîter reste toujours primordiale et incontournable.

D'après Charlot-Valdieu (Charlot-Valdieu *et al*, 2001 : 08) "*l'échelle du quartier s'avère pertinente dans une approche de développement durable : à l'heure où l'on ne maîtrise pas encore toutes les dimensions du développement durable à l'échelle d'une ville, le quartier, plus homogène, permet d'expérimenter des mesures appropriées au territoire et à ses spécificités*". Afin de maîtriser le développement durable et par conséquent voir l'implication de la notion du projet urbain comme alternatif dans une petite échelle et de réduire la quantité de données nécessaires à la détermination des indicateurs de développement durable. Le quartier, constitue un ensemble de vies cohérent regroupant dans une zone géographique délimitée toutes les données qu'on peut trouver dans la ville, commençant par l'habitat comme un facteur primordial, de même, des réseaux de transports, des espaces verts, des lieux publics, des commerces, du tertiaire, des équipements socioculturels, sportifs, etc. Pour le volet environnemental, le quartier correspond ainsi mieux au niveau de résolution de nombreux problèmes tels que la collecte des déchets ou la limitation des nuisances (olfactives, acoustiques). Et grâce à sa dimension, et en matière de gouvernance, il offre une plus grande facilité de concertation pour un plus grand nombre d'acteurs : les autorités, les associations, les habitants et les entreprises et pour assurer une vraie mixité sociale, une offre maîtrisée en matière d'habitat social collectif s'impose.

Le quartier (notamment pour l'habitat social collectif) apparaît donc comme une échelle pertinente et judicieuse de mise en place d'une démarche de développement durable. Il se définit comme une "division administrative de la ville ou partie ayant sa physionomie propre et une certaine unité" (Le Petit Robert 1996). A partir de l'interprétation de *l'unité ou du système d'habitat*, on peut considérer le quartier comme une échelle de vie cohérente où l'on travaille, vit et dispose de commerces et de services d'accompagnement. Dans les projets d'aménagement de quartier, deux procédures distinctes existent (Carfantan *et al* 2005) où La ZAC qui est une procédure d'initiative publique mise en place par la collectivité (voir figure II-1).



**Figure II- 1:** Description du déroulement d'une opération type (Carfantan et al, 2005)

En matière d'habitabilité de l'espace urbain, on se permet de faire une simulation ou une sorte d'hierarchisation : le logement -ou l'habitat social- destiné pour abriter une famille cellulaire, l'unité urbaine regroupant des différentes tranches d'âge, en répondant aux besoins de chacune dans le quartier dont, la ville qui se trouve dans une échelle plus grande assurant les relations inter-quartiers et répondant aux besoins socio-économiques de leurs habitants en relation avec les autres agglomération. Pour cette raison aussi, une importance particulière doit être donnée au quartier comme élément de raccordement social et économique entre la cellule et la ville. La réalité de la vie quotidienne nous montre dans la plupart de cas que l'habitant est très rattaché à son quartier.

De même, les règles d'urbanisme vues et pratiquées par la société sont plus claires à l'échelle du quartier comme unité de marquage de la pratique urbaine. Un projet urbain est une commande politique c.-à-d., il est incontournable de l'en penser à une grande échelle d'un pays, mais on se trouve confronter à des autres indicateurs signalés par le statut sociopolitique, socio-économique, et les enjeux internationaux en matière d'environnement à l'échelle d'action. Ces indicateurs sont changeables d'une façon rapide conjointement aux changements des régimes politiques (socialiste, capitaliste) et les avancements des recherches scientifiques environnementales et technologiques, édictant des autres enjeux même à l'échelle planétaire. Donc, chaque sous indicateurs demande d'être un travail d'une équipe pluridisciplinaire. C'est pour cette raison, toucher la vie quotidienne des habitants c'est de comprendre la projection urbaine à l'échelle d'action qui est le quartier. A cet égard, le projet urbain est confronté à 'l'approche des pratiques urbaines dans leurs expression et leur organisation sur le lieu, pas seulement en termes de fonctionnalités mais aussi en termes de formes urbaines, dans leurs différentes dimensions : de la forme physique, matérielle à la forme au sens de ses significations sociales, culturelles, etc...Pour les quartiers d'habitat social, le projet urbain 'inclure un travail de préfiguration à l'échelle des espaces vécus' (Avitabile, A, 2005 : 85).

#### **IV.- Origine de la démarche projet urbain : le développement durable en tant qu'alternative**

##### **IV.1.- Démarche de développement durable comme conduite des nouveaux projets d'habitat social et de ville durable des années 90**

Devant la situation actuelle de dégradation naturelle, où « la terre est malmenée, meurtrie par l'industrialisation et la modernisation, qui vont de pair et qui ont indéniablement permis d'atteindre, intégralement entre les humains...-depuis longtemps-, des savants tentaient d'alerter leurs concitoyens quant aux dangers que la planète et par conséquent toute la population mondiale rencontrait ou allait connaître dans un prochain avenir, de par les méfaits du progrès (Paquot, T, 2006 :87), cette nouvelle tendance de développement durable devenu incontournable. 'Il fallait donc s'attacher à la transposer dans les pratiques de gestion et d'aménagements urbains (Loubière, A, Revue Urbanisme324, 2002).

Une définition cadre a été donnée en visant le principe que le point de départ de chaque démarche en terme de développement durable doit être se présenter en tant que règles et recommandations à l'échelle d'action en ciblant les piliers de développement durable. Comme l'explique fort justement le philosophe Dominique Bourg, au fond, il n'y a pas d'autre définition du développement durable que celle du rapport Brundtland (1987), mais « c'est à partir d'un commentaire de cette définition que l'on peut ensuite diverger de façon fondamentale » (Loubière, A, Revue Urbanisme324, 2002). Pour autant, le développement durable n'est pas qu'affaire de « bons produits », même si beaucoup reste à faire en la matière pour que la haute qualité environnementale (HQE) sorte de son élitisme et contamine les pratiques d'aménagement urbain. Il est d'abord affaire de désir et de volonté collective. Le développement durable peut être défini comme une approche stratégique et politique fondée sur la notion de solidarité dans un espace temps donné, ayant comme objectif un triple dividende (efficacité économique, équité sociale et prudence environnementale)<sup>44</sup> :

- Une solidarité dans l'espace, entre les territoires faisant de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion une priorité. Le développement doit être global et doit prendre en considération les exclus, les laisser pour compte, notamment dans les pays du Sud mais aussi dans nos propres pays.
- Une solidarité dans le temps, entre les générations d'aujourd'hui et celles de demain : la planète doit être vivable pour les générations futures ; les décisions politiques ou économiques doivent être intégrées à long terme.

Ce paradigme conceptuel, on peut le considérer comme un point départ d'une nouvelle vision envers l'acte urbain en insérant tous les éléments composant l'air urbain notamment celui marginalisé qui est le quartier d'habitat social. Autrement dit, l'adoption de cette démarche va sans aucun doute donner un autre souffle aux habitants et aux familles démunies entassées isolément dans les enclaves et les périphéries des villes.

Il y a aussi une définition adoptée par la Commission Européenne dans l'article 2 du Traité de Maastricht (*The community's mission is to promote sustainable and non-inflationary growth respecting the environment and to inorvent methods of growth and, therefore, of consumption, to ensure the well-being of human beings today, without compromising the well-*

---

<sup>44</sup> Actes de la conférence Européenne des 2 et 3 Février 2004 à l'Hôtel Noga Hilton de Cannes sous la direction de Catherine Charlot-Valdiou et Philippe Outrequin. Conférence organisée par la CALADE.

*being of future generations*): « une réglementation et une stratégie dont le but est d'assurer la continuité à travers le temps d'un développement social et économique, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles qui sont essentielles à l'activité humaine<sup>45</sup> ». La mise de l'Homme au centre de cette démarche de pensée stratégique -qui communique à la fois un aspect conceptuel et autre technique- nous pousse à penser autrement nos quartiers d'habitat social collectif pour qu'ils soient une partie intégrante dans un système d'habitat durable. En rejetant par conséquent les ségrégations régnant depuis sa création et en donnant des leçons de morale et d'habitabilité aux citoyens. L'objectif est de définir autrement le système d'habiter le quartier et la ville dont tout le monde est pleinement éveillé à assurer le mieux être de la vie urbaine de la cité. C'est par le baie d'une démarche contient des éléments de justice sociale qu'on peut conserver pour l'intérêt des citoyens et public sans discordances.

Le rapport de Bruntland, est une définition cadre générale qui contient une phrase importante '*on commence par ceux des plus démunies*' qui représente automatiquement dans un système urbain planifié les quartiers d'habitat social, autrement dit, les grands ensembles. Au-delà, il y a des compréhensions fortes ou faibles du développement durable...on pourra y revenir. Mais il faut d'abord remonter plus loin dans l'histoire. ...il y a vraiment deux grandes époques de prise de conscience des problèmes environnementaux à l'image de la conception actuelle. Celle-ci ne date pas des années 1970, ni des années 1960. Il y a une prise de conscience assez forte au XIX<sup>ème</sup> siècle, avec, à la fois, la naissance de l'écologie, les premiers parcs naturels fédéraux aux Etats-Unis, la création des premières grandes associations de défense de la nature, le Sierra Club 1892 aux États-Unis ou la société française de protection de la nature, qui a toute une histoire remontant au XIX e siècle, même si elle ne s'appelle pas alors ainsi. C'est l'époque de plusieurs grands livres. *Man and nature* de *John Pekins Marsh*, qui paraît à New York en 1864, est le premier à établir de façon empirique et scientifique les effets déjà menaçant de l'action humaine sur le milieu naturel. (*Nous avons également les ouvrages du géographe Elisée Reclus ; à la fin du XIXe siècle, et au début de XX siècle, l'œuvre de l'Écossais Patrick Geddes sur la conception des villes*) (Paquot, T, in *Urbanisme* n° 323, 2002). C'est simultanément l'âge d'or de l'utopie urbaine qui réclame les mesures nécessaires pour instaurer des nouveaux modèles d'habitat social collectif. Ils sont des modèles dispersés et émiétés, mais ils cherchent tous à donner l'exemplarité et une contribuable efficace pour deux raisons : une remise en cause des modèles montrant ses inefficacités à répondre aux aspirations humaines exigeant le bien-être ; et une conviction partagée d'une nécessaire retenue des autres modèles acceptables par tous notamment par les familles diminuées.

Cet âge a été interrompu par la deuxième guerre mondiale et, tout a recommencé par la suite dans un contexte extrêmement nouveau : l'explosion démographique (entre 1950 et 2000, la population mondiale va doubler), les innovations techniques et la croissance économique. Cela va provoquer un phénomène que l'humanité n'avait jamais connu auparavant : un impact massif des activités humaines sur la biodiversité dont la maîtrise de la situation est devenu par conséquent compliquée et difficilement maîtrisable. Une reprise d'une autre génération d'utopie pour les questions d'avenir s'est imposée systématiquement pour permettre aux politiques d'urbanisme de voir les choses autrement et penser pour demain.

---

<sup>45</sup> Source : LA CALADE

A cet effet, la remise en cause du modèle économique des pays industrialisés a été exprimée pour la première fois en 1968 lors de l'Appel du *Club de Rome*. Ce groupe international d'intellectuels a publié en 1972 le célèbre *Halte à la croissance*, pour affirmer la nécessité d'associer la protection de la nature au développement économique (GAUZIN-Müler, D, 2001 : 13), c'est le point de départ. Dans le même sens et dans les années 1970, *Ignacy Sachs*, [...] parle de l'écodéveloppement, il voyait, dans ses premiers essais entourant la définition d'«*écodéveloppement*», le développement comme un tout qui intégrait les dimensions du monde connu de la société. « *Le développement est un tout. Les dimensions culturelles, sociales, économiques, institutionnelles, politiques et écologiques doivent être traitées dans leurs interrelations par une politique intégrée*» (Ignacy,S, 1981 : 139). L'expression *sustainable Development* apparaît pour la première fois dans une conférence internationale qui était organisée par l'UICN<sup>46</sup>, le WWF<sup>47</sup> et le PNUD<sup>48</sup> en 1980. Le rapport Brundtland, en 1987, va diffuser cette notion, et la conférence de *Rio* va la consacrer. Cette notion de développement durable repose sur trois principes (GAUZIN-Muler, D, 2001 : 97), à savoir que l'habitat est le secteur le plus consommateur des ressources et d'énergie:

- La prise de considération de l'ensemble de cycle de vie des matériaux ;
- Le développement de l'utilisation des matières premières et des énergies renouvelables ;
- La réduction des quantités de matière de l'énergie utilisées lors de l'extraction des ressources naturelles, de l'exploitation des produits et de la destruction ou de recyclage.

Cette conception nous donne une vision plus globale sur le développement durable comme une démarche stratégique structurée et structurable via des indicateurs et des éléments multiples à toutes les échelles dans une approche systémique. En ce sens, on doit préciser un éclaircissement important, c'est que la prise en compte de l'ensemble des indicateurs de DDU n'est pas le fond de cette démarche mais l'application de ces éléments de durabilité selon les exigences de DD qui est le développement durable.

S'ajoute à cela, la gestion de proximité dans un cadre de développement durable en impliquant les citoyens et par conséquent la dimension sociale. Cette dernière pose beaucoup d'inquiétudes auprès des concepteurs de cette démarche puisque son application sera faite sur des tissu déjà existant (en contrecarrant le principe de la *tabula rasa*). Dans la plupart des cas sont réalisés par des outils tombant dans la pleine caducité. Ce que nous invite à penser profondément à l'insertion des quartiers d'habitat social dans ce nouveau contexte systémique pour une vie humaine collective et une équité sociale.

Cette notion de développement durable exprime une prise de conscience des risques environnementaux, mais c'est aussi un projet de société qui cherche à concilier des critères écologiques, économiques et sociaux. Son application exige le respect des grands principes du droit environnemental : - précaution ; - prévention ; - correction à la source ; - pollueur\_payeur ; - emploi des meilleurs techniques disponibles.

Les grands moments (*Figure II-2*) de cette approche se résument comme suit :

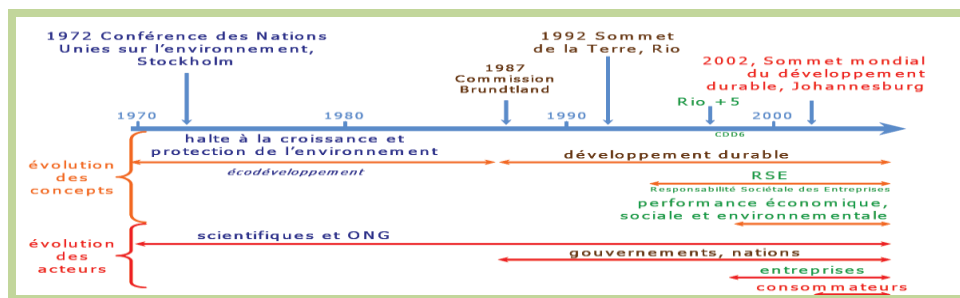
---

<sup>46</sup> L'Union International pour la Conservation de la Nature.

<sup>47</sup> *World Wide Fund*

<sup>48</sup> *Programme des Nations Unies pour le Développement*.

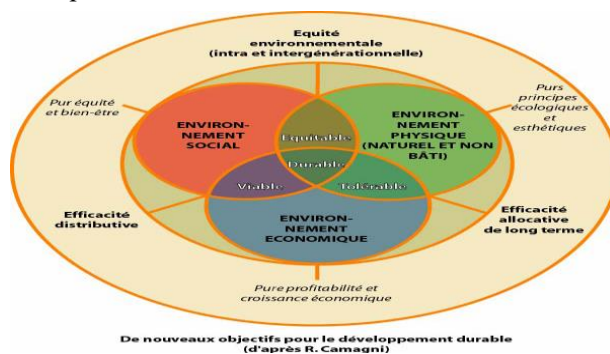




**Figure II- 2 :** Dates clés et processus de développement du développement durable ; Brodhag C. (2004). Développement durable et énergie, Journées X-ENS-UPS Physique, Ecole Polytechnique, 14 mai 2004.

En ce sens *Antoine Loubière*, le 19 Mars 2002 dans la revue *Urbanisme* 324, déclare que: « *Les tendances principales du monde tel qu'il existe sont des tendances négatives – tendances à la précarisation, à la violence, au changement global, à une mobilité croissante, à l'expression des flux de matières et d'énergie. Le monde fonction de manière non durable, socialement et environnementalement. Par contre, le développement durable est une notion sur le plan moral, de rappeler nos devoirs vis-à-vis des générations futures et des êtres naturels ; sur un plan politique...apporter un complément participatif à la démocratie représentative ; sur le plan technique, de savoir que tout n'est pas possible, qu'un certain nombre de services écologiques sont substituables et qu'il y a des possibilités techniques qui peuvent être extrêmement destructives pour l'humanité, et pas simplement sur le plan naturel, mais sur le plan humain, social, etc.* ».

Le rapport Brundtland, en 1987, puis la Conférence de Rio, en 1992, constituent des dates repères pour situer la diffusion du concept de développement durable. Au cours des années 1990, la Communauté européenne et les villes d'Europe commencent à s'intéresser à la question dans le cadre de conférences (Aalborg 1994, Lisbonne 1995) et certaines s'engagent dans des agendas 21<sup>49</sup>. Trois piliers (*Figure II-3*) sont ainsi au cœur du développement durable : l'efficacité économique, l'équité sociale, et l'efficacité environnementale.



**Figure II- 3 :** Des nouveaux objectifs pour le développement durable urbain. Source : l'introduction de critères « développement durable » (R, Camagni, 2007)

#### IV.2.- Objectifs de la démarche de développement durable

- Equilibre entre le développement urbain et la préservation des surfaces affectées aux activités agricoles et forestières, ainsi qu'aux espaces verts destinés aux loisirs ;

<sup>49</sup> L'Agenda 21 est un projet politique de développement durable pour le 21<sup>ème</sup> siècle et un programme d'actions qui répondent aux objectifs, principes et défis du développement durable : Objectifs d'équité sociale, d'efficacité économique, d'amélioration de l'environnement visant aussi l'organisation dans un souci de simplification ainsi que la démocratisation des modes de prise de décision, de gestion et de contrôle (gouvernance) ; Principes de solidarité dans le temps et dans l'espace, de transversalité et de globalité, de participation, principe de précaution et enfin principe de subsidiarité qui demande à traiter les problèmes au près de l'endroit où ils se posent . (*LA CALADE*).

- Préservation des sols, des écosystèmes et des paysages naturels ;
- Diversité entre fonctions urbaines, et prise en compte des relations entre habitat et travail ;
- Mixité sociale au sein des quartiers, voire des immeubles ;
- Maitrise de déplacement et de trafic automobile ;
- Protection de la qualité de l'air et de l'eau ;
- Réduction des nuisances sonores ;
- Gestion des déchets
- Prévention des risques naturels et technologiques ;
- Préservation des ensembles remarquables et du patrimoine bâti.

Pour que ces objectifs soient applicables au niveau local ou pour une typologie spécifique comme un quartier d'habitat social collectif, on doit définir le plus précisément possible les objectifs de base en fonction de notre contexte local en envisageant d'abord un modèle ou une démarche d'évaluation ou de labellisation convenable à notre échelle de quartier. Un choix d'un modèle ou d'une démarche s'impose comme prometteuse d'un autre climat de concitoyenneté et, comme garant d'une évaluation comparable avec des autres expériences.

A cet égard, une démarche comme celle de HQE2R nous a paru convenable sur les deux volets : intergénérationnel et spatialement maitrisable à l'échelle de quartier. Cette démarche a été connue et adoptée par tout un continent pour leurs quartiers sous la notion de projet urbain. Il s'agit réellement d'une vision durable permettant de définir et d'appliquer les principes de DDU à l'échelle de quartier qui tombe bien avec le zoning à remédier, objet de l'urbanisme moderniste ; dont l'habitat social a réussi de façonner leurs grands traits de conception et de lecture urbaines.

Cette démarche a connu une crédibilité et une acceptation de la part des partenaires de l'acte urbain. Selon les initiateurs de celle-ci : La démarche HQE2R vise à s'interroger sur l'ensemble des besoins d'un quartier et de sa population et à identifier les problèmes autant économiques que sociaux et environnementaux. Elle doit amorcer une réflexion à long terme sur la vocation future du quartier, et rechercher des solutions pour faire du quartier un espace structuré autour de relations sociales, ayant une fonction dans la ville, et une capacité de co-production de biens, de services et de sens. Même si un quartier n'a pas pour vocation d'être autonome et encore moins de vivre en autarcie, les projets de quartier qui mettent en avant simultanément la gestion des ressources et de l'espace, la qualité de vie et la participation des habitants permettent de donner un sens à la vie de quartier et de faire prendre conscience à ses habitants que leur quartier a un avenir et un rôle à jouer dans la ville. Ce sont des projets de quartier qui intègrent le développement durable.

Cette conception de la démarche nous donne aussi un autre fort argumentatif dans le sens d'une adoption conditionnée par l'adaptabilité et la contextualisation. On constate qu'elle met en évidence les éléments clés de la vie de la cité sans ségrégation et, simultanément une remise en cause des anciennes méthodes de conceptions urbaines. S'ajoute à cela et via cette vision, que nos quartiers d'habitats social en Algérie, faisant en sorte comme cas d'étude se sont des terres vivement fertiles pour une éventuelle évaluation et application de la démarche HQE2R.

## **V.- Critères de durabilité des éco- quartiers et grilles d'évaluation**

Avant d'analyser des cités d'habitat social collectif exemplaires durables et tant que système d'habitat et leurs objectifs sur terrain notamment en Europe, on doit savoir que les indicateurs et leurs rôles en matière de développement durable urbain sont la base de cette

qualification. Bien que ce jugement reste relatif en vue que la rigidité n'est pas recommandée dans le projet urbain, mais c'est un outil d'aide pour cerner la problématique de durabilité selon l'objet de planification.

Pour cette raison, il existe une demande d'indicateurs de développement durable à laquelle les planificateurs tentent à répondre de la façon la plus optimale, en proposant des variantes. En ce sens, on va entamer maintenant avec plus de précision les objectifs d'utilisation de ces dernières pour mieux connaître les indicateurs qui dépendent de notre objectif (habitat social collectif).

### **V.1.- Indicateurs de développement durable urbain comme composante élémentaire des systèmes urbains**

Dans l'agenda 21, dans son chapitre 40, les indicateurs sont définis comme suit : « il faut [...] élaborer des indicateurs de développement durable afin qu'ils constituent une base utile pour la prise de décision à tous les niveaux et contribuent à la durabilité autorégulatrice des systèmes intégrés de l'environnement et de développement »<sup>50</sup>. Un indicateur, est une information « *une variable* » systémique et succincte déduite à partir d'un ensemble de données pour rendre compte d'une question et d'une préoccupation précise. Cet ensemble de données forme ce qu'on appelle le système urbain, et pour les quartiers d'habitat, un système d'habitat.

De plus, afin de pouvoir tirer profit de l'utilisation des indicateurs, celle-ci doit obéir à un certain nombre de règles : La première est que l'indicateur doit être suivi de façon récurrente dans le temps, parce qu'un système urbain aussi doit connaître la vie d'un organe vivant qui naît. Ce suivi doit être effectué selon l'échelle temporelle d'évolution des phénomènes ; la définition du périmètre d'observation sur lequel l'indicateur doit être établi est indispensable à la mise en évidence du lien entre un indicateur et le phénomène qu'il vise à appréhender<sup>51</sup>.

Les indicateurs servent en effet à :

- Qualifier l'information : les indicateurs sont souvent utilisés pour donner une évaluation quantitative d'une situation ou d'un processus complexe.
- Simplifier l'information : les indicateurs ont aussi pour rôle de simplifier et synthétiser certaines données statistiques de base difficiles à interpréter par un non-expert.
- Améliorer la communication : l'information véhiculée par les indicateurs de durabilité s'adresse à plusieurs types d'acteurs, à savoir : les experts, les décideurs, les gestionnaires et le public. Cette diversité des utilisateurs appelle idéalement à concevoir des indicateurs qui permettent de communiquer sur les questions communes auxquelles ils se rapportent (Hecq W., Bauler et al, in urbanisme, mai- juin 2006, n°348 : 69).

### **V.2.- Structuration des indicateurs pour développement durable urbain :**

En 1977, la revue Urbanisme (n°160) publie « *l'écologie contre l'urbanisme ?* » d'Hevré Mathieu. Avec humeur, il explique que « la ville serait devenue 'invivable', alors il faudrait 'l'adapter' à l'automobile, à la vie moderne, puis à l'échelle humaine... ; il faut l'aérer, la dédensifier, la protéger, la réhabiliter, etc (Paquot, T, in urbanisme, mai- juin 2006, n°348 : 69). Toutes ces solutions s'appuient sur des concepts aussi vagues que superficiels qui sont la base

<sup>50</sup> (Agenda 21), cité par : Institut Bruxellois de gestion de l'environnement (IBGE), 'indicateurs pour un développement durable urbain', Dossier documentaire N°1, Oct, 2002, p20

<sup>51</sup> CERTU, « Méthode d'analyse transversale pour l'observation des mutations urbaines », LY 2001, p 109

d'une mise en scène des dits indicateurs autrement dit, les composantes d'un système urbain (exemple figure II-4).

La mise en place d'un système urbain et mise en œuvre d'une série d'indicateurs pour le développement durable requiert un processus clair articulé autour des étapes suivantes (England et Coll., 2001):

- Définir les caractéristiques de la durabilité à mesurer ;
- Préciser les utilisateurs cibles et le but de l'indicateur ;
- Choisir un cadre pour les indicateurs (buts, enjeux, secteurs...) ;
- Déterminer et évaluer les indicateurs possibles selon des critères de sélection, des essais pilotes des consultations publiques pour être en mesure à la fin de choisir un ensemble défini d'indicateurs et le passer régulièrement en revue.

Dans le cadre des travaux de l'ONU, la France mène sa propre réflexion sous l'égide de l'Institut français de l'environnement (IFEN). Une vaste consultation des collectivités territoriales et des administrations a été entreprise au cours de l'année 2001, dans le but de sélectionner les indicateurs les plus importants sur la base d'un premier document.

- ❖ **Exemple : l'approche française pour la construction d'indicateurs de développement durable : une structure en 9 modules**
- ❖ 1 - Efficacité de l'appareil productif (couplage / découplage)
- 2 - Prélèvements et pollutions critiques
- 3 - Gestion patrimoniale
- 4 - Répartition et inégalités spatiales
- 5 - Globalisation et gouvernance
- 6 - Accès aux revenus, services et patrimoines, inégalités et exclusions
- 7 - Satisfaction, préférences, engagement, politiques et gouvernance
- 8 - Principes de responsabilité et de précaution
- 9 - Résilience, adaptabilité, flexibilité, développement de la réactivité
- ❖ L'idée est d'évaluer dans quelle mesure une certaine dynamique et structuration du développement (module 1) est susceptible de satisfaire les besoins des générations futures (modules 6 à 8), ce qui suppose un renouvellement approprié des différentes formes de capitaux et de patrimoines (modules 2 à 5). Le module 9 essaie d'apprécier la capacité du système d'activités ainsi décrit à réagir à des événements extérieurs

Source : Institut Français de l'Environnement (IFEN, 1997).

Figure II- 4 : Exemple d'une approche française pour la construction d'indicateurs de DD. (IFEN, 1997)

### V. 3.- Différents modèles d'indicateurs

La mise en pratique du concept de développement durable implique de nombreux choix politiques et scientifiques basés sur des modèles de développement, dont la fonctionnalité d'un système ou d'un modèle de système repose sur un certain nombre d'indicateurs directement liés aux réflexions scientifiques et politiques ciblées. Un modèle est une explication de la notion de système d'habitat sous la vision de projet urbain durable. Ainsi, l'utilisation d'un modèle offre différents avantages tels que montrer les liens entre les indicateurs, justifier ou guider le choix des indicateurs. Les modèles d'analyse couramment employés sont:

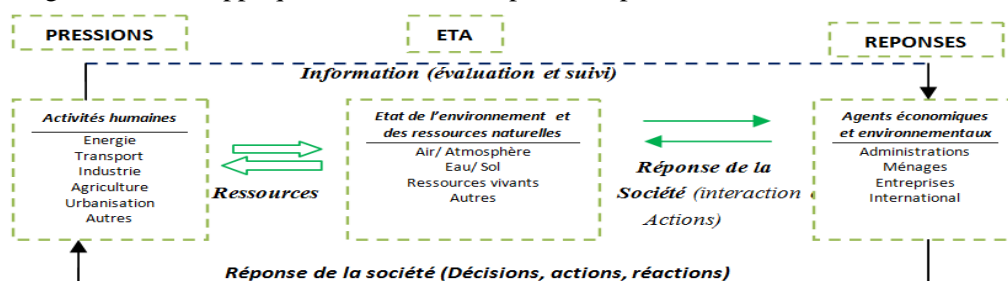
#### a.- Le modèle PER (PSR)

Les documents présentant les systèmes d'indicateurs de développement durable font fréquemment référence au modèle dit " PSR " (*Pressure-State-Response*) (Figure II-5). Ce modèle "Pression Etat Réponse", traduction de l'anglais "Pressure State Response"<sup>52</sup>, a été finalisé par l'OCDE, motivé par le besoin de définir des indicateurs reflétant les liens entre les causes et les effets. Cette approche repose sur la notion de causalité : les activités humaines exercent des

<sup>52</sup> Présentation de Livestock Environment and Development Initiative, LEAD, initiée par la FAO : " *The PSR framework merely states that human activities exert pressures (such as pollution emissions or land use changes) on the environment, which can induce changes in the state of the environment (for example, changes in ambient pollutant levels, habitat diversity, water flows, etc.). Society then responds to changes in pressures or state with environmental and economic policies and programs intended to prevent, reduce or mitigate pressures and/or environmental damage* "

pressions sur l'environnement, qui modifient l'état de l'environnement et la communauté répond à ces changements en adaptant sa politique environnementale.

Il est recommandé de classer les indicateurs (principalement environnementaux) en trois catégories : les indicateurs représentatifs des pressions exercées sur l'environnement, les indicateurs représentatifs des changements induits dans l'état de l'environnement, les indicateurs représentatifs des réponses apportées par les politiques publiques (PERRET, B, 2002 : 12). Cette grille est généralement appliquée de manière souple et, se présente comme suit :



Source : OCDE, 1993, corps central pour l'examen des performances environnementales

Figure II- 5 : Schéma représentatif du modèle PSR. (OCDE, 1993).

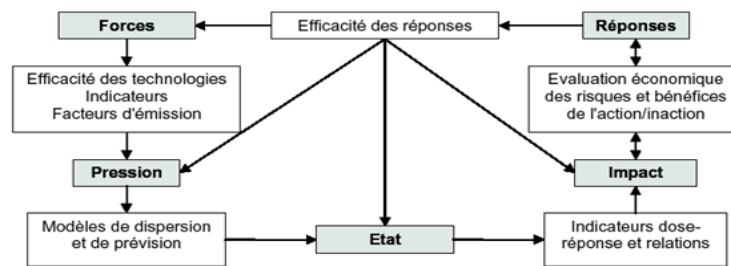
Ce modèle PSR, développé à l'origine pour évaluer des aspects environnementaux, est maintenant utilisé de manière plus exhaustive. Il se base sur les chaînes de relations de cause à effet d'impacts environnementaux, sociaux et économiques; chaque chaîne de cause à effet est étudiée de manière distincte et correspond à un problème spécifique mais dans un système équilibré.

#### b.- Le modèle FPEIR (DPSIR)

L'Agence Européenne de l'Environnement (AEE) utilise le modèle DPSIR<sup>53</sup> qui est une adaptation du modèle PSR: les forces motrices sociales et économiques exercent une pression sur l'environnement et, par conséquent, l'état de l'environnement change. Cela a un impact sur la santé humaine, l'écosystème et les ressources, et risque d'entraîner une réponse de la société.

Le cadre méthodologique DPSIR (Figure II-6), développé à partir du domaine environnemental, permet l'évaluation du DD en suivant une logique de causalités : des forces directrices (driving forces) dessinent le cadre économique et social d'une société (p.ex. intensité énergétique) qui exercent des pressions (p.ex. émissions de CO2) sur les différents compartiments environnementaux et sociaux. Ces pressions influencent l'état (state) des compartiments environnementaux (p.ex. concentration de CO2 dans l'atmosphère) ou sociaux. Ces changements d'états induisent des impacts (p.ex. variations de récoltes agricoles) qui génèrent une série de réponses (légal, fiscales, économiques,...) de la part de la société. Ces décisions infléchissent à leur tour le système en amont. Ces relations expliquent bien les relations entre les composantes d'un système.

<sup>53</sup> DPSIR: Driving force – Pressure – State – Impact – Response. Le sigle DPSIR signifie (initiales des termes en anglais), force motrice (D), pression (P), état (S), impact (I) et réponse (R).



**Figure II-6** : Schéma représentatif du Modèle DPSIR, (Charlot-Valdieu, C. et Outrequin P,2002)

Le modèle offre une vision d'ensemble à chaque problématique considérée. Il est possible d'y placer l'ensemble des indicateurs liés à la problématique étudiée, ce qui permet de les classer logiquement, d'en vérifier la pertinence et la cohérence entre les bulles composantes de système.

D'après un rapport de l'AEE (*Smeets et Wetering 1999*) cité par *Charlot-Valdieu, C (Charlot-Valdieu, C et al (2004) : 12)*, les indicateurs peuvent être classés en quatre groupes :

- Les indicateurs descriptifs : les indicateurs de forces motrices décrivent le développement social, économique et démographique de nos sociétés et leurs implications dans les changements de style de vie, de schéma de consommation ou de production ; les *indicateurs de pression* ont été présentés précédemment ; les *indicateurs d'état* ont été présentés précédemment ; les *indicateurs d'impact* décrivent les effets ultimes causés par les changements ; les *indicateurs de réponse* ont été présentés précédemment.

- Les indicateurs de performance mesurent l'écart entre les conditions actuelles et l'objectif à atteindre ;

- Les indicateurs d'efficacité fournissent un aperçu de l'efficacité des produits et des processus en termes de ressources utilisées, d'émissions dégagées et de déchets générés par unité de produit ;

- Les indicateurs de bien-être total visent à décrire de manière globale le développement durable.

#### V.4.- Critères de choix des indicateurs

Dans le rapport au Conseil de l'Emploi, des Revenus et de la Cohésion Sociale (CERC), janvier 2002 élaboré par Bernard PERRET, sur « Indicateurs sociaux, état des lieux et perspectives », on trouve qu'un système d'indicateur n'est pas un simple rassemblement de données. Il en résulte un certain nombre de conséquences :

- 1) Tout d'abord, chaque indicateur individuel doit pouvoir se justifier en référence à une analyse des phénomènes complexes qu'il est censé résumer<sup>54</sup> ;
- 2) Dans le même ordre d'idées, les indicateurs doivent avoir des qualités " expressives ", c'est-à-dire posséder un fort pouvoir de représentation et d'évocation de la réalité ;
- 3) Compte tenu de leur finalité (attirer l'attention des décideurs et de l'opinion sur les faits et tendances les plus importants, dans le but d'influencer les politiques), les indicateurs les plus utiles sont relatifs à des grandeurs dont les variations peuvent être affectées d'une valeur (positive ou négative) univoque. On parlera à ce propos de " clarté normative "<sup>55</sup> ;

<sup>54</sup> Par exemple, le PNUD justifie le choix de l'espérance de vie comme indicateur de l'état de santé des populations par le fait qu'elle est étroitement corrélée avec un ensemble d'autres indicateurs importants (mortalité infantile, morbidité, handicaps...).

<sup>55</sup> L'interprétation des indicateurs normatifs s'appuie sur des données qui n'ont pas nécessairement le même caractère (dont la signification n'est pas d'emblée positive ou négative). Dans une démarche de type tableau de bord, il importe donc de distinguer différents niveaux d'indicateurs, les indicateurs de premier niveau étant choisis en fonction de leur clarté normative.

- 4) D'un point de vue pratique, il est souhaitable de justifier le choix des indicateurs par leurs *fonctionnalités*. Ils sont en effet plus ou moins adaptés aux trois types d'usages suivants : comparaisons internationales ou inter-régionales, comparaisons inter-temporelles, suivi et évaluation de l'action publique/ qualité et performances des services publics ;
- 5) Enfin, les indicateurs doivent être regroupés en catégories et sous catégories dans un cadre structuré facilitant une bonne intelligibilité de l'ensemble.

Un indicateur ne prend son sens que par comparaison avec un niveau de référence, qu'il s'agisse de l'évolution de l'indicateur lui-même dans le temps, de ses variations dans l'espace ou encore de valeurs limites ou de valeurs-cibles étayées par des travaux scientifiques ou techniques et adaptées aux caractéristiques locales (ex. zone urbaine) (Thomas, P-Y, 2002 : 21). Et afin d'assurer leurs diverses fonctions, les indicateurs choisis doivent répondre à un certain nombre de critères, ils doivent d'abord être<sup>56</sup> :

- Adaptés spécifiquement aux besoins et capacités de chacun des utilisateurs ;
- Simples à interpréter (mais pas forcément simple à calculer) ;
- Clairs (ce qui nécessite de trouver le mode de représentation le plus adapté, et la pédagogie qui convient aux publics visés) ;
- Précis (ce qui nécessite de fournir systématiquement l'ensemble des précautions d'usage).

Ils doivent être aussi<sup>57</sup> :

- Accessibles et le rapport entre le coût pour son calcul et les bénéfices tirés acceptable ;
- Pertinents et ciblent bien la question posée ;
- Validés scientifiquement (la technique de sa mesure doit être aussi maintenue).
- Précis quant aux aires géographiques.

#### **V.5.- Fonctionnalités techniques des indicateurs**

Dans le rapport au Conseil de l'Emploi, des Revenus et de la Cohésion Sociale (CERC), janvier 2002 élaboré par Bernard PERRET, on constate :

##### ***a.- qualités d'un indicateur***

- Univocité : un indicateur n'est utile que s'il n'existe aucune ambiguïté sur la nature du phénomène qu'il reflète.
- Représentativité : un indicateur est d'autant plus utile qu'il peut valablement résumer par un seul chiffre un vaste ensemble de phénomènes.
- Clarté normative.
- Fiabilité, régularité : les informations nécessaires au renseignement de l'indicateur doivent être fournies régulièrement au moyen d'enquêtes fiables.
- Comparabilité dans le temps et/ou dans l'espace (entre pays, régions...). La comparabilité est étroitement liée à l'univocité et à la fiabilité.

##### ***b.- Qualités d'un système d'indicateurs***

- Complétude : les principaux aspects de la réalité que l'on cherche à observer doivent être pris en compte.

---

<sup>56</sup> CERTU, « Méthode d'analyse transversale pour l'observation des mutations urbaines », LY 2001, p 109.

<sup>57</sup> Institut Bruxellois de gestion de l'environnement (IBGE), « indicateurs pour un développement durable urbain », Dossier documentaire N °1, Oct 2002, p62

- Equilibre : le nombre et le statut des indicateurs consacrés à chaque thème doivent refléter son importance relative. Aucun aspect de la réalité ne doit être indûment privilégié au détriment des autres ;
- Sélectivité et/ou hiérarchie : les indicateurs doivent être peu nombreux ou clairement hiérarchisés.

S'ajoute à cela que nous avons tendance à adopter cette manière de mettre en nomenclatures les indicateurs suivant des registres logiques de planification urbaine à l'occurrence la valeur foncière, l'assiette, le social, l'économie et la culture.

## **VI.- Les méthodes d'évaluation des nouveaux systèmes urbains sous la notion la durabilité**

On arrive maintenant à la strate cybernétique et empirique, l'étendue des domaines couverts par le développement durable implique, pour les concepteurs qui souhaitent s'engager dans une telle démarche. L'objectif est d'effectuer un état des lieux de ses pratiques, de mettre en place des outils performants et simples d'utilisation afin de ne pas ajouter à la complexité du sujet. Des dispositifs et des outils sont mis en œuvre en matière d'analyse stratégique, de réflexion prospective et d'évaluation des politiques d'aménagement qui concourent à donner de la valeur, du sens et une vision du développement à long terme, dont plusieurs méthodes sont applicables au niveau du quartier dans le sens de projet urbain.

### **VI.1.- Des méthodes d'évaluation**

#### **VI.1.1.- Approche Environnementale sur l'Urbanisme (AEU)**

En faisant de la dimension environnementale un élément fondateur des choix urbains : Une approche AEU n'est pas une étude d'impact sur l'environnement. Elle n'a pas pour vocation la mise en œuvre d'une analyse exhaustive de l'impact environnemental direct ou indirect, immédiat ou différés, d'un projet de développement ou d'aménagement urbain. L'AEU comprend bien un volet d'analyse, mais cette analyse intervient dans un cadre particulier, qui est le projet urbain. Elle vise un objectif précis, qui est d'intégrer la dimension environnementale dans l'économie générale de ce projet, de l'amont (études préalables) à l'aval (suivi opérationnel). Toute la démarche consiste ensuite à exploiter les résultats de l'analyse pour définir des objectifs et des priorités d'action, identifier les marges de manœuvre et le champ des possibles, mettre en débat des solutions techniques, afin d'aboutir, au final, à des décisions concrètes qui doivent contribuer à orienter le projet dans le sens d'une dynamique de qualité environnementale et de développement durable<sup>58</sup>. Elle peut varier en fonction de la nature et de l'échelle du projet, qui peut relever et, du PLU, qui exprime le projet urbain d'un territoire à l'échelle de la commune et détermine les règles d'usage des sols, des opérations d'aménagement qui pourront être engagées au niveau d'une commune (création ou réalisation de ZAC, lotissement, réaménagement de quartier, opération de renouvellement urbain). Ces principaux enjeux déterminés (dans les tableaux II-1-2 et 3) ci-dessous:

Enjeux environnementaux	La gestion des ressources	Combustibles et carburants fossiles, matières premières, faune et flore, eaux superficielles et souterraines.
	La protection et la restauration des milieux	Paysage, rivières,, écosystèmes...
	La réduction des pollutions	Pollution atmosphérique, des nappes phréatiques, des sites aquatiques, des sols. Déchets radioactifs.
	La limitation des nuisances	Nuisances olfactives, sonores, visuelles ; poussières.
	La maîtrise des flux	Transport de l'énergie et des déchets.

<sup>58</sup> 100 fiches, « Réussir un projet d'urbanisme durable ; Méthode de 100 fiches pour une approche environnementale durable » 2006, p23



		Mobilité des personnes et des biens. Réseaux de transport, d'adduction d'eau ou d'assainissement. Gestion des eaux pluviales.
--	--	---

**Tableau II-1** : Les enjeux environnementaux de l'approche AUE. (Méthode de 100 fiches, 2006).

Enjeux socio-économiques	La connaissance des couts d'investissement, de fonctionnement, d'entretien et de renouvellement	Equipements de production d'énergie et de traitement des déchets. Réseaux de distribution d'énergie, de transports, d'adduction d'eau, d'assainissement. Ouvrages antibruit, de captage, stockage ou épuration des eaux de rétention des eaux pluviales.
	L'attractivité pour les entreprises	Accessibilité des zones d'activités à la source d'énergie par les transports. Organisation de la collecte des déchets Facilité de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement.
	L'amélioration du cadre de vie	Confort dans les espaces publics, l'habitat et les constructions. Confort et sécurité des déplacements. Qualité du paysage urbain et des sites aquatiques.
	La maîtrise des charges	Factures de chauffage et d'eau des ménages et des entreprises. Budget énergie et transport des ménages. Dépenses de santé.
	La prévention des risques et l'exposition des populations	Risques technologiques (établissements classés), sanitaires (confort, sommeil), accidentels (route fuites de réseaux), naturels (inondations, mouvements de terrain..).
	La fiscalité locale	Taxe professionnelle liée à la production d'énergie. Contributions aux systèmes de transport. Taxes et redevances liées à la gestion des déchets, à l'adduction d'eau et à l'assainissement.

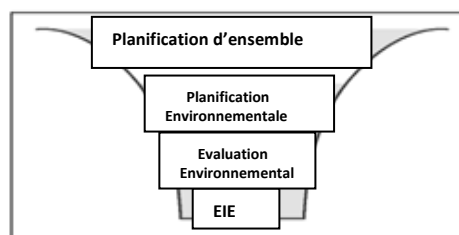
**Tableau II-2** : Les enjeux socio-économiques de l'approche AUE. (Méthode de 100 fiches, 2006).

Enjeux culturels et sociaux	Les choix d'implantation et l'acceptation des projets	Choix relatifs à la morphologie urbaines(densité, typologie, règles d'architecture, etc.) Localisation des équipements de production d'énergie, de traitement, tri ou transfert des déchets, des réseaux de transport, des établissements bruyants, des ouvrages de captage, stockage et épuration des eaux.
	L'élaboration concertée avec les différents acteurs	Agences locales de l'énergie, offreurs d'énergie, services de l'Etat, autorités organisatrices des transports urbains, syndicats intercommunaux, associations locales d'usagers, services locaux et/ou communautaires, riverains, représentants de la société civile.
	Les droits des citoyens	Accès aux sources d'énergie, aux moyens de transport, usage de la voirie, collecte des déchets ambiances sonore, alimentation en eau potable, desserte en assainissement.
	Les devoirs des citoyens	Lutte contre le gaspillage d'énergie, et d'eau, partage de la voirie, covoiturage, tri des ordures ménagères, respect du voisinage, gestion individuelle des eaux pluviales.

**Tableau II-3** : Les enjeux culturels de l'approche AUE. (Méthode de 100 fiches, 2006).

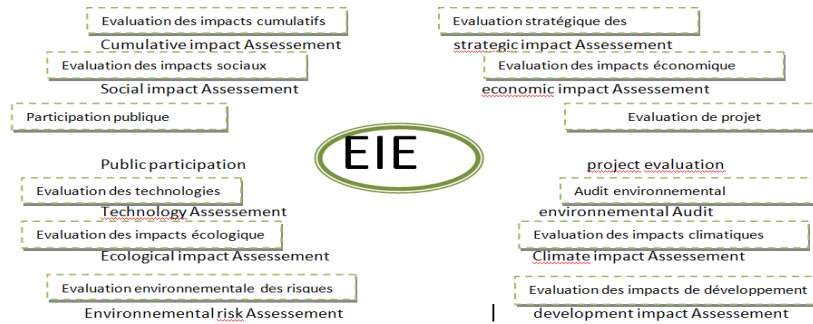
### VI.1.2.- Evaluation des impacts sur l'environnement (EIE)

L'Evaluation des Impacts sur l'Environnement (EIE) (*Figure II-7 et II-8*) est une procédure qui permet d'examiner les conséquences, tant bénéfiques que néfastes, qu'un projet ou programme de développement aura envisagé sur l'environnement et de s'assurer que ses conséquences sont dûment prises en compte dans la conception du projet ou programme<sup>1</sup>. Elle inclut toute une gamme d'évaluations spécialisées portant sur les impacts sociaux, les impacts économiques, les impacts sur la santé et l'analyse de risque.



**Figure II-7** : Place et portée de l'EIE dans le processus de planification. Gaëtan A. et al (2000<sup>59</sup>), Evaluation des impacts environnementaux :

<sup>59</sup> « L'évaluation des impacts environnementaux : un outil d'aide à la décision », Éditions MultiMondes, 403 pages.p30



**Figure II- 8:** L'évaluation des impacts environnementaux (EIE) et diverses évaluations similaires et apparentés. (Pierre André et <sup>60</sup>al, 2003)

L'évaluation environnementale se compose d'un ensemble de processus qui visent la prise en compte de l'environnement dans la planification des opérations ou du développement de projets, de programmes, de plans ou de politiques (*tableau II-4*) :

Processus	Contexte d'application
Etudes et stratégies	Etat de l'environnement et de sa gestion à différentes échelles, Plan d'actio environnementale ;
Evaluation environnementale stratégique	Programmes, plans et politiques Secteurs (énergie, mines, tourisme... Investissements régionaux ;
Evaluation du cycle de vie	Energie et matériaux utilisés et émis dan» l'environnement depuis la conceptior d'un produit jusqu'à son élimination ;

**Tableau II- 4 :** La gamme des processus de l'évaluation environnementale. ( Pierre André et al, 2003 :30)

### VI.1.3.- Démarche HQE2R :

Cette démarche croise les finalités du développement durable avec des principes d'action pour une transformation durable des quartiers. Des outils ont été élaborés pour chacune des quatre phases d'un projet urbain : décision, analyse du quartier, élaboration du plan d'actions, action et évaluation. Les auteurs apportent plus particulièrement un éclairage sur la deuxième phase (analyse du quartier) pour laquelle est appliqué un système d'indicateurs.

Ce système d'indicateurs est constitué de 5 objectifs principaux (préserver et valoriser l'héritage et les ressources, améliorer la qualité de l'environnement local, améliorer la diversité, améliorer l'intégration, renforcer le lien social) décomposés en 21 cibles de développement durable urbain.

Pour *Catherine Charlot-Valdieu, association SUDEN et Philippe Outrequin, La Calade* : les étapes d'un projet urbain d'un quartier sont les suivants (*Figure II-9*):

- **La phase de décision** correspond à l'émergence des problèmes dans un quartier jusqu'à ce qu'une décision soit prise. Il s'agit bien évidemment de la décision du maire ou / et du bailleur social de lancer une action correctrice, par exemple une opération de renouvellement urbain ou une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat cas du quartier de Cannes) ou une ZAC (Zone d'Aménagement Concertée - cas à Anzin), ou encore dans le cadre de la Politique de la Ville (cas de l'Opération de Renouvellement Urbain d'Angers).
- **La phase d'analyse** comprend l'état des lieux préalable, la collecte des données, la réalisation du diagnostic puis, à l'issue du diagnostic, la détermination des enjeux de développement et des priorités du Plan d'Action.

<sup>60</sup> « L'évaluation des impacts sur l'environnement: Processus, acteurs et pratique pour un développement durable »Edition: 2, Presses intl Polytechnique, 2003, 520 pages, P32

- **La phase conception – évaluation** : celle-ci commence par l'élaboration de cahier des charges du projet ou plan d'action. En France, il y a une procédure assez classique qui est celle de marché de définition : plusieurs équipes proposent un projet et il s'agit de choisir un de ces projets ou une combinaison de ces projets. C'est la phase d'élaboration du Plan d'Action.

- **La phase de l'action, la réalisation** concrète du projet et son suivi, son évaluation. Dans cette phase, il y a la liaison avec les documents d'urbanisme, les projets ou programmes de construction, démolition, réhabilitation des bâtiments et des éléments non bâtis (une place, un square, etc.) et enfin quelque chose qui manque souvent dans la pratique, le suivi, l'évaluation de chacune des actions d'une part et du projet global d'autre part.

Pour chacune de ces phases traditionnelles, la démarche HQE2R propose des méthodes, outils ou procédures opérationnelles permettant d'intégrer le développement durable notamment à l'échelle de quartier, ce qui va nous permettre d'évaluer nos quartiers en matière de durabilité urbaine. Cette approche est applicable notamment dans les quartiers où on assiste à l'émergence de problèmes, notamment dans les quartiers des grands ensembles.

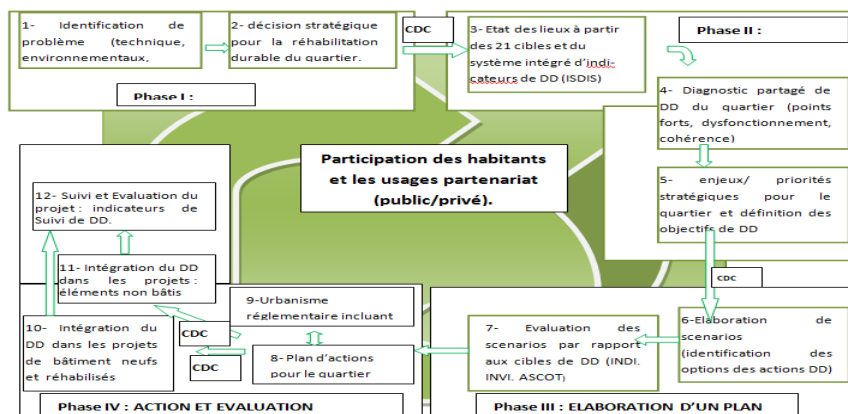


Figure II-9 : Les quatre phases d'un projet urbain. ( Catherine Charlot-Valdieu, Philippe Outrequin,(2006) :80).

#### V.I.4.- Méthode CSTB

C'est une méthode faite spécialement pour les logements sociaux, dans l'objectif de la promotion de méthodes et des outils permettant l'appui d'intégration du développement durable dans les démarches et projets urbains à l'échelle de quartier, notamment ceux qui concernent le logement social au profit des collectivités locales et de leurs partenaires (aménagement, bailleurs sociaux, etc.) par l'élaboration d'un diagnostic partagé de territoire dans un objectif de développement durable.

N° indicateur	Valeur	Objectif	Qualité	Contraintes physiques et d'aménagement			
				ED	LD	EA	LA
Population d'âge supérieur à 46 ans	21%	↑	-				
Besoin de changer la fonctionnalité du quartier	OUI	↑↑	--	NON	NON		
Existence d'un pole attractif	NON	↑↑	-	NON	NON		
Accès aisé au transport en commun	NON	↑	0		OUI		Difficile
Présence de services publics	Insuffisant	↑	-	NON	OUI		Difficile
Nombre d'emplois/ 1000 habitants	Insuffisant	↑	-	NON	OUI		Difficile
Nombre de cellules commerciales	0,7 m <sup>2</sup> /hab	↑	-	NON	OUI		Difficile
Existence de lieux de convivialité	Peu	↑	-	NON			
<b>Synthèse</b>			<b>-- (8-)</b>	<b>NON (+6)</b>	<b>OUI (+2)</b>		<b>NON (4)</b>

ED : Espace disponible, LD : locaux Disponibles, EA :Espaces aménageables, LA :Locaux Aménageables

Tableau II- 5 : Exemple d'un tableau d'analyse, ( Charlot- valdieu, C et Outrequin, P,2001)

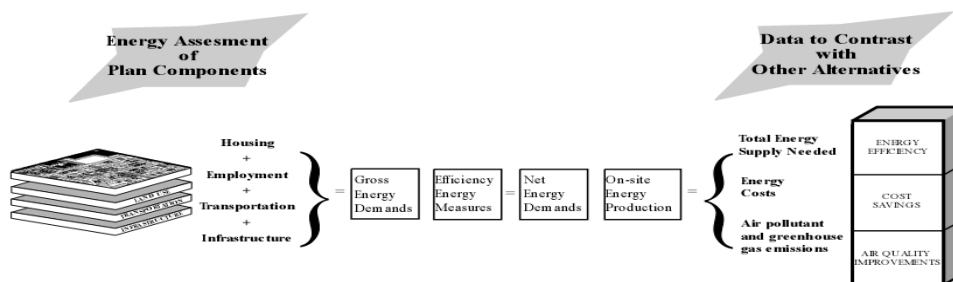
Sur la base des tableaux analytiques (*comme le Tableau de II-5*), cette méthode va permettre à partir d'une grille analytique qui contient des indicateurs sur la base des objectifs du développement durable, d'évaluer les impacts des projets afin de prendre une décision de réhabilitation et / ou de démolition - construction. Donc elle permet de guider la décision de rénovation ou de démolition ; et pour les opérations incluant plus qu'une opération à la fois (rénovation et démolition). Par exemple, cette méthode permet d'aider les décideurs à savoir jusqu'à quel point démolir et ce qu'il faut au minimum rénover. Afin de prendre une décision les décideurs déterminent les points positifs et négatifs pour sortir par une conclusion adéquate à la situation envisagée.

## VI.2.-Outils et logiciels

### VI.2.1.- PLACE3S<sup>61</sup>

C'est un outil de planification urbaine créé spécialement pour que les autorités locales puissent comprendre l'influence de la croissance urbaine et les décisions de développement local sur leur communauté (du quartier à la région). Ce projet a été initié et soutenu par les agences de l'énergie de la Californie (*The California Energy Commission 2001*), de l'Oregon et de Washington. Cette méthode crée une base de données qui fonctionne comme une mesure commune, autorisant une communauté à comparer les composants de chaque plan (scénario proposé). Ce plan à un compromis sur le plan efficace appelé : plan de « *croissance intelligente* ». Ce plan sera largement soutenu, réalisable sur le plan économique et environnemental (Hanson Nancy et al, 1996).

Cette méthode (*Figure II-10*) est donc adaptée lors des réunions entre les différents acteurs. Elle encourage la participation du public. Le principe de la méthode est de comparer un jeu de plan (solutions), c'est en général un plan efficace au niveau de la réduction de la demande énergétique et de l'utilisation d'énergies renouvelables. Le travail peut être mené aussi bien à l'échelle du quartier que de la région : cela requiert en entrée des données sur le climat, les habitations, l'emploi, les transports, les infrastructures, les ressources énergétiques renouvelables et non renouvelables disponibles comme le montre la Figure suivante :



**Figure II- 10** : PLACE3S : mesure des conséquences énergétiques d'une alternative. (Hanson et al. 1997<sup>62</sup> :166).

L'outil PLACE3S présente un bon modèle de la démarche à appliquer pour évaluer un quartier : l'utilisation de ratios pour estimer les consommations énergétiques, les coûts et les émissions de CO2 offre un gain de temps appréciable et il évite le problème du nombre de

<sup>61</sup> Le sigle PLACE3S signifie : "PLAnning for Community Energy, Economic and Environmental Sustainability", soit "PLAnification pour une Communauté Énergétiquement, Économiquement et Environnementalement Durable".

<sup>62</sup> Hanson N., Gilbreath J., Knight E., Siebensohn C., Sadler S., Bloomquist R. G., Allen E., McKeever M. et Mitchum J. (1997). *The energy yardstick: Using PLACE3S to Create More Sustainable Communities*. avril 1997, 166 p.

données restreintes. En même temps, on constate que cet outil consacre notre vision de compartimenter notre problématique de durabilité en registres logiques mais un système unifié.

### VI.2.2.- Sustainability check-lists for Developments (liste de contrôle de développement de durabilité) :

Ces "check-lists" (*Figure II-11*) sont du type questionnaire mais avec comme seules réponses possibles "oui", "non" ou "on ne sait pas". Certains promoteurs et leurs conseillers donc trouvent qu'il est utile d'utiliser des listes de contrôle pour la viabilité des régimes. Certaines des connaissances qui se développent des équipes de contrôle ont leurs propres listes de contrôle et de prêts en attente (John Ratcliffe et al, 2009 : 304).

L'une de ces listes qui a été développée par le *Building Research Establishment* (BRE) (Brownhill et Rao 2002), qui fournit des outils et des indicateurs qui mesurent la durabilité des développements au niveau du site à construire ou à réhabiliter (John Ratcliffe et al, 2009 : 305), est un outil britannique (*Sustainability for Developments*), c'est une liste de contrôle utilisée pour évaluer le projet d'un quartier. Il a été développé par SEEDA (John Ratcliffe et al, 2009 : 306) et BRE. Conçu tout particulièrement pour guider la conception de nouveaux développements au sens de la politique de la conception, la liste de contrôle met en évidence les meilleures pratiques, en complément Ecohomes et le nouveau Code for Sustainable Homes<sup>63</sup>. La méthode est en partie basée sur les outils BREEAM et EcoHomes qui délivrent un label aux bâtiments et habitations respectueux de l'environnement à travers 27 critères.

Cette liste de contrôle spécifique au niveau régional couvre les questions de planification et de développement durable, en insistant sur celles de plus haute priorité. Il peut également être adapté pour tenir compte de préoccupations importantes localement (le quartier). Elle comprend des questions et des critères organisés dans huit catégories<sup>64</sup>: Changements climatiques et énergie, Communauté, Utilisation de sol, Bâtiments : EcoHomes / ou BREEAM Code for Sustainable Homes, Transports et mobilité, Ecologie, Ressources, Entreprise. Des recommandations sont disponibles sur chaque thème. Pour répondre à la majorité des questions posées, il faut choisir entre "meilleure pratique", "bonne pratique" et "moins que les bonnes pratiques". Il comprend une interface de saisie de réponses à de nombreuses questions, ainsi qu'une visualisation du profil du projet, Figure (CHERQUI,F, 2005 : 43-44):



Figure II- 11 : Profil d'un projet donné par Sustainability check-lists (CHERQUI, F, 2005).

<sup>63</sup> Pour plus de détail sur ce code, consultez : [www.Breeam.org](http://www.Breeam.org)

<sup>64</sup> Op Cit, John Ratcliffe, Michael Stubbs, Miles Keeping , p306

Les scores de chaque question sont additionnés en performances environnementales, sociales et économiques pour obtenir un profil pour le projet. Ensuite, par l'agrégation de l'ensemble des résultats de ces questions, on obtient le tableau de bord présenté ci-dessus. Pour chaque thème, il est possible de visualiser la notation environnementale, sociale et économique du projet obtenue par l'agrégation des résultats de la liste de contrôle (CHERQUI, F, 2005 : 43-44).

### VI.3.- Programme

#### VI.3.1.- Eco\_housing

Eco\_housing est un projet européen qui a débuté en janvier 2003. L'éco-projet de logement vise à développer et tester des outils de soutien à un processus participatif à la conception et à l'exploitation d'un véritable projet de logements. Les universités partenaires sont IFIB (Allemagne), SINTEF (Norvège), DHV (Pays-Bas), GTM (France) et ARMINES / ENSMP (France, coordinateur). Ce projet est piloté par le CEP de l'Ecole Nationale Supérieure des Mines de Paris. Eco-logement est une forme de collaboration comprenant également les logements et les installations communes (parking, rue piétonne, maison commune, jardin, ...). Ces communautés sont conçues et gérées par les habitants selon un processus participatif. L'Eco-habitation processus est donc un outil utile pour promouvoir et appliquer les concepts de logement vert<sup>65</sup>.

Les résidents devraient être en connaissance des principales options et des orientations qu'ils peuvent choisir, sans être obligés de faire face à la complexité technique d'un processus d'évaluation complet. Les objectifs de durabilité ont été structurés en 4 dimensions et 9 buts principaux ; selon tableau suivant (*Tableau II-6*) :

dimensions	buts	Objectif
<b>1 écologique</b>	Préserver les ressources	Préserver les matières premières Economiser l'énergie Economiser l'eau Réduire l'usage de sol
	Protéger l'écosystème	Limiter les émissions toxiques Protéger le climat et les forêts Protéger la faune et la flore Réduire les déchets Limiter les inondations
<b>2 économique</b>	Réduire le cout global	Réduire le cout de construction Réduire le cout de fonctionnement
<b>3 sociale</b>	Préserver la santé des résidents	Améliorer la qualité de l'eau Réduire les risques (incendies...)
	Améliorer le confort	Améliorer le confort visuel Améliorer le confort thermique Réduire les odeurs Améliorer le bien être
	augmenter la valeur sociale	Augmenter l'équité sociale Facilité les relations sociales Améliorer la participation
<b>4 culturelle</b>	Augmenter la valeur esthétique	Améliorer l'architecture et l'image. Améliorer l'intégration au site
	Conserver la connaissance et l'histoire	Augmenter la valeur culturelle

**Tableau II- 6** : Arbre des objectifs du projet ECo-housing Elaboration d'objectifs pour des projets d'habitat "durable", Paris. (Peuportier, B. (2004).

Différents outils seront mis en place au cours de ce projet : des outils de conception concernant l'énergétique et l'analyse de cycle de vie, d'aide à la décision basée sur des objectifs et indicateurs associés et des recommandations. Ces outils seront en parallèle testés sur deux applications (Stoa 2004) : le projet Garibaldi de la ville de Montreuil en région parisienne, le

<sup>65</sup> Traduit par l'auteur, « EUROPEAN COMMISSION, DIRECTORATE GENERAL TREN, Contract n° NNE5/2001/551 », source : [http://www.ifib.uni-karlsruhe.de/de/forschung/eco\\_housing.pdf](http://www.ifib.uni-karlsruhe.de/de/forschung/eco_housing.pdf)

quartier de Svartlamon à Trondheim (Norvège). Le quartier choisi à Montreuil comporte 42 logements sociaux pour une surface de 3400 m<sup>2</sup>. Le quartier de Svartlamon compte actuellement 100 logements et de 100 à 120 nouveaux logements sont prévus (CHERQUI, F, 2005 : 53).

#### **VI.4.- Grilles d'évaluation**

##### **VI.4.1.- Pimwag au Pays-Bas (quartier résidentiel Viikki)**

Cette grille, intitulée PIMWAG selon les initiales de ses auteurs (*Pennanen, Inkinen, Majurien, Wartiaipen, Aaltonen et Gabrielson*), définit des objectifs classés en trois niveaux dans cinq secteurs d'intervention. C'est le nombre de points<sup>66</sup> obtenus sur l'ensemble de ces secteurs qui conditionne l'obtention du permis de construire, ce qui autorise les équipes à des orientations et des choix écologiques divers.

Elle s'appuie d'avantage sur les principes de l'écologie fondamentale, selon lesquels l'humanité n'a pas de légitimité sur la nature. Cinq secteurs d'intervention ont été définis<sup>67</sup> : Pollutions (10 pts<sup>68</sup>) : émissions de CO<sub>2</sub>, maîtrise des eaux usées, gestion des déchets de construction et des déchets domestiques, écolabels; Ressources naturelles (8 pts) : combustibles fossiles et énergie de chauffage, énergie électrique et énergie spécifique, flexibilité et multifonctionnalité des espaces; Santé (6 pts) : climat intérieur, humidité, bruit, exposition au vent et au soleil ; Biodiversité (04 pts) : choix de la végétation selon les conditions du site et selon les critères de la biodiversité, origine des plantes domestiques, production des différentes couches de plantes, permettant une production alimentaire et la vie des animaux. Utilisation des eaux pluviales du site, dépuración naturelle des eaux par les plantes; Production alimentaire (2pts): jardinage, qualité du sol, maximisation des surfaces cultivées et production diversifiée des aliments par les plantes du site. Dans le cadre des exigences prononcées dans ce concours, il est requis un niveau de base pour tous les bâtiments. Le dépasser permet l'obtention de points, dont les surcoûts (récupérables sur les coûts de maintenance) ne doivent pas dépasser 5 %.

##### **VI.4.2.- HQE<sup>69</sup> en la France (exemple du quartier résidentiel Salvatierra)**

Au début des années 90, les pouvoirs publics français ont créé le comité 21, 'un groupe interdisciplinaire qui réunit des acteurs travaillant sur l'environnement : ministères, associations, entreprises, institutions, chercheurs. Dans cette perspective, ils ont créé l'association HQE en 1996, englobé à la fois la promotion de la qualité environnementale des bâtiments neufs et

---

<sup>66</sup> Le nombre maximum de points attribué est de 30. Un projet qui en obtient 10 peut être qualifié d'excellent du point de vue écologique, plus de 20 points représente un projet particulièrement innovant dans ses principes écologiques. Mais l'accent peut être également mis sur d'autres éléments tels que la qualité des volumes, l'efficacité, les matériaux de façades, les équipements.

<sup>67</sup> In «The experimental building area of Viikki », Ritta Jalkanen , Arkkitehti n° 3, 1999.

“Helsinki city planning department publication” 1998/6 –Ecological building criteria for Viikki 25 May 1997 et «l'Architecture Ecologique-29 exemples européens », Dominique Gauzin-Muller, Le Moniteur 2001.

<sup>68</sup> Réduire les coûts d'énergie de 34%, en regard d'un projet normal, permet, par exemple, d'atteindre le niveau de base avec une consommation de 105 kwh/m<sup>2</sup>. A ce niveau s'ajoute un point supplémentaire si le projet atteint -47% avec 85 kwh/m<sup>2</sup> ou -59% avec 65 kwh/m<sup>2</sup>. Même logique pour d'autres critères comme le CO<sub>2</sub> où une diminution de l'émission d'au moins 20% en regard d'un logement moyen finlandais est demandée ; obtenir un meilleur score permet l'attribution de points supplémentaires : un pour -33% et deux pour -45%. Pour l'isolation des bruits, adopter la nouvelle normalisation permet d'obtenir un point et passer au-delà, deux points. La diminution des déchets domestiques doit être au minimum de 20% avec 160 kg/logement/an ; un point supplémentaire est obtenu pour -30% avec 140 kg/logement/an et deux points pour - 40% avec 120 kg/logement/an.

<sup>69</sup> Sous sa forme actuelle assez théorique, cette grille n'est pas toujours adaptée à la pratique quotidienne de la construction. Elle représente cependant un outil de base qui devrait évoluer et devenir vraiment opérationnel. Il existe des systèmes d'évaluation simplifiés au moyen des logiciels Escalé (CSTB), Equer (écoles des Mines de Paris), Papoose (bureau d'études Tribu)

existants et le management environnemental des opérations de construction (GAUZIN-Müller,D, 2001 :251), leurs impacts sur l’environnement, leur cycle de vie,...

**-Le contenu :** Gestion plus économe de l’énergie et de l’eau, qualité de l’air intérieur, mixité sociale, gestion des nuisances de chantier, choix de matériaux respectueux de l’environnement.... Elle s’applique à tous les types de programme et à tous les secteurs du bâtiment, tant pour les constructions neuves que pour la réhabilitation. Elle vise à satisfaire trois exigences complémentaires :

- La création d’un environnement intérieur sain et confortable pour les usagers ;
- La maîtrise des impacts du bâtiment sur son environnement extérieur ;
- La préservation des ressources naturelles grâce à l’optimisation de leur utilisation (GAUZIN-Müller,D, 2001 :251).

Pour promouvoir l’amélioration de la qualité environnementale des bâtiments, l’association HQE a formalisé la démarche au moyen d’une grille de 14 cibles regroupées en quatre groupes d’objectifs :

**-Une méthode structurée :** Ces quatorze cibles ont été définies par l’association HQE, elles sont classées selon deux groupes et quatre familles (BRIGITTE VU, 2007 : 05) :

Groupe 1 : Maitrise des impacts sur l’environnement extérieur.

Première famille : éco construction : Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat ; Choix intégré des procédés et produits de construction ; Chantier à faibles nuisances. Deuxième famille : éco gestion, Gestion de l’énergie, Gestion de l’eau , Gestion des déchets et des activités , Gestion de l’entretien et de la maintenance.

Groupe 2 : création d’un environnement intérieur satisfaisant. Troisième famille : Confort, Confort hygrothermique, Confort acoustique, Confort visuel, Confort olfactif. Quatrième famille : Santé, Conditions sanitaires des espaces, Qualité de l’air, Qualité de l’eau.

L’expérience (BRIGITTE VU, (2007 : 05) des pays européens qui pratiquent cette ‘démarche environnementale montre que les surcoûts d’investissement diminuent rapidement dès que de nouvelles habitudes sont acquises, et qu’ils sont compensés lors de l’exploitation du bâtiment par des économies importantes sur les frais de fonctionnement’(GAUZIN-Müller,D, 2001 :251), ce qui encourage les responsables à introduire cette démarche dans tous les domaines de la construction y compris les logements sociaux, mais dans une vision différente de celle des expériences des grands ensembles, en réconciliant les trois objectifs de développement durable.

#### **VI-4-3 Méthode BREEAM au Royaume Uni (quartier BedZed)**

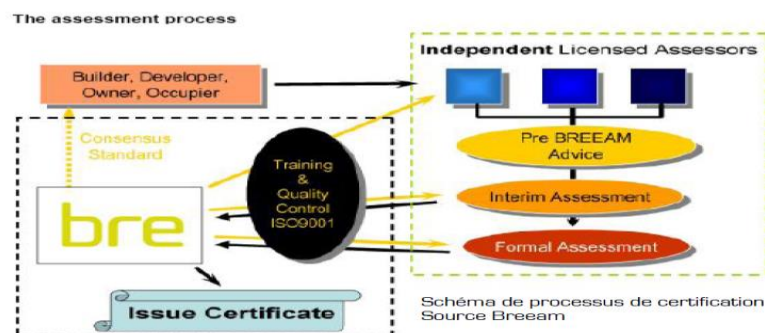
BREEAM est la méthode pionnière de labellisation parmi les plus largement reconnue au niveau international. Elle a été initiée en 1990 par l’organisation principale de recherches dans le domaine de la construction au Royaume Uni, le BRE. Elle est valable pour les types spécifiques de bâtiments (*Tableau II-7*) :

Bureaux	Conception et Equipements
	Fonctionnement et Gestion
	Intérieur
<b>Maisons</b>	<b>EcoHomes</b>
Locaux des activités économiques tertiaires	Conception et Equipements
	Equipements pour la location
	Fonctionnement et Gestion
D'autres	Version Bespoke BREEAM

**Tableau II- 7 :** Les domaines de construction de la méthode Breeam. ( www. durabuild.org)



S'ajoute à cela, que Le BRE considère que toutes les opérations de logements peuvent répondre à des caractéristiques communes et qu'elles peuvent être soumises aux mêmes évaluations, bien que, du côté français, les cibles d'éco-conception sont contrôlées indépendamment; applicable aux domaines des opérations de logements neufs en immeubles collectifs au Royaume- Uni<sup>70</sup>. La certification Breeam<sup>71</sup> a pour objectif de préserver l'environnement tout au long du cycle de vie d'habitat collectif.



**Figure II- 12** : Processus d'évaluation de la méthode Breeam, (Source : site Breeam).

En matière de méthodologie, les professionnels spécialisés et qualifiés par le BRE entreprennent des évaluations de bâtiments dans son processus (*Figure II-12*). L'évaluation est divisée en neuf catégories principales : Management ; Santé et bien-être ; Energie (consommation et émissions de CO<sub>2</sub>) ; Transport (distances et émissions de CO<sub>2</sub>) ; Consommation d'eau ; Impact environnemental des matériaux ; Utilisation du terrain (surfaces végétales et surfaces imperméabilisées) ; Mise en valeur écologiques du site ; Pollution de l'air et de l'eau. Le bâtiment est évalué selon ces critères de performance où la qualité environnementale est évaluée selon un système de cotations, estimés par BREEAM de "passable", "bon", "très bon" ou "excellent"<sup>72</sup>. En 2000, 500 constructions avaient été réalisées en suivant cette grille d'évaluation.

En aucun cas, les utilisateurs ne peuvent appliquer leurs propres critères individuels d'évaluation. Il existe aussi d'autres outils développés en dehors de l'Europe. Par exemple, des versions équivalentes de la méthode BREEAM ont été développées au Canada, à Hong Kong et en Nouvelle Zélande. Parmi lesquelles: LEED (Leadership in Energy and Environmental Design dans les ETATS-UNIS), GB Tool (Green Building Tool à CANADA), NABERS (National Australian Building Environmental Rating System en AUSTRALIE), CASBEE (Comprehensive Assessment Sustainable Building Environmental Efficiency au JAPON).

<sup>70</sup> Il est important de noter que le gouvernement anglais a annoncé en décembre 2006 le lancement d'un code pour les maisons durables (The Code for Sustainable Houses). Le BRE a travaillé avec les établissements publics anglais concernés (The Department for Communities and Local Government) pour baser le nouveau code sur la méthodologie Breeam Ecohomes.

<sup>71</sup> En articulation avec les recherches soutenues par l'association BRE trust, la BRE lance en 1988, la certification « Breeam Ecohomes ».

<sup>72</sup> Dominique Gauzin- Muller avec la collaboration de NICOLAS FAVET et de PASCALE MEAS, « l'architecture écologique », Le MONITEUR, paris 2001, p20

Grille d'évaluation	origine	Applicabilité	Objectifs principaux	Echelle d'application	Opération logements sociaux collectif
<b>PIMWAG</b>	finlandaise	Ville Quartier (exemple de VIKKI) Bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pollutions (émissions de CO2, maîtrise des eaux usées, gestion des déchets de construction et des déchets domestiques, écolabels) ;</li> <li>- Ressources naturelles (combustibles fossiles et énergie de chauffage, énergie électrique et énergie spécifique, flexibilité et multifonctionnalité des espaces) ;</li> <li>- Santé (climat intérieur, humidité, bruit, exposition au vent et au soleil variété des logements) ;</li> <li>- Biodiversité (végétation, gestion des eaux de pluie) ;</li> <li>- Production alimentaire (jardinage, qualité du sol) ;</li> </ul>	nationale	Déjà utilisé dans le projet de la ville de Helsinki (la principale zone d'habitation de Viikki : Latokantano)
<b>BREEAM</b>	Royaume uni	Quartier résidentiel (BREEAM multi-résidentiel) bâtiment	<p>les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Management ;Santé et bien-être ;Energie (consommation et émissions de CO2) ;Transport (distances et émissions de CO2) ;Consommation d'eau ;Impact environnemental des matériaux ;Utilisation du terrain (surfaces végétales et surfaces imperméabilisées) ;Mise en valeur écologique du site ;Pollution de l'air et de l'eau.</li> </ul>	internationale	Quartier résidentiel BEDZED (82 logements dont le tiers destinés pour les classes pauvres)
<b>HQE</b>	France	quartier bâtiment	<p>L'amélioration de la QE des bâtiments neufs et existants des secteurs résidentiel et tertiaire, le management environnemental des opérations de construction ou d'adaptation des bâtiments.</p> <p>Pour le développement de la QE des bâtiments, l'Association HQE travaille à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'élaboration des référentiels de la QE des bâtiments, concernant sa définition, les outils d'aide à son amélioration, le management environnemental des opérations de construction et d'adaptation des bâtiments, le résultat des opérations</li> <li>- la réalisation d'états des connaissances (sur le thème « Bâtiment et santé », etc.)</li> <li>- la confrontation internationale (dans le cadre d'actions internationales sur les thèmes de l'amélioration de la QE des bâtiments et de l'aménagement durable du cadre de vie bâti),</li> </ul>	internationale	Il y a plusieurs projets tels que : 760 logements HQE à Rouen Logements sociaux HQE de Loos-en-Gohelle

**Tableau II- 8** : Synthèse de la lecture des méthodes d'évaluation des projets d'habitat social collectif étudiés

## VII.- Mise en scène d'un quartier d'habitat social durable

Les récits les plus anciens décrivent en détails les embarras de la ville, les nuisances tant sonores qu'hygiéniques, les gaspillages en eau et en sources d'énergie, les dégradations intempestives que les humains infligent aux ressources dont ils disposent. Selon les périodes de l'histoire, les cultures, les formes d'urbanisation, l'importance des villes et bien d'autres facteurs explicatifs, les citoyens sont confrontés aux conditions géoclimatiques, aux caractéristiques physiques, aux modalités de la vie collective, aux spécificités des ressources locales, à cet ensemble hétéroclite que l'on peut nommer l'environnement (Loubière, A, URBANISME, 2006, n°348 : 66). Dans cet environnement se trouve notre génie de construire et de concevoir, de loger les citoyens sans en perturber l'équilibre, autrement dit, dans un système d'habitat équilibré.

### VII.1.- Intégration du quartier dans la ville durable

Dans un système d'habitat, quartiers et villes sont ainsi très articulés, du fait que la planification urbaine doit être repensée pour intégrer une structuration urbaine compatible avec les nouvelles données de la durabilité : mixité, proximité, réversibilité, adaptabilité et performances<sup>73</sup>, d'une part ; et du fait que le traitement des quartiers et l'ensemble de la ville doit être conduit en parallèle, d'autre part. Donc, parler d'une ville durable signifie parler d'un quartier durable, qui a 'pour M-P Digard,- présidente de l'ARENE en Ile-de-France – l'objectif- de s'inscrire dans la fidélité au développement durable, à l'articulation de ses trois dimensions –économique, sociale et environnementale- dans le cadre d'une réelle concertation avec les habitants. Pas question donc de plaquer des modèles tout faits sur des espaces en devenir' (Loubière, A, URBANISME, mai- juin 2006, n°348, P 63).

En outre, un quartier d'habitat collectif durable est un quartier qui porte une forte idée sur la mixité sociale, à titre d'exemple et 'afin de prévenir toute forme de ségrégation sociale -un tiers du parc de logements d'*ijburg* relève du secteur social-. Il est prévu un parc locatif des logements en accession à la propriété subventionnée, destinée aux familles à faible et moyen revenu. Avec une surface moyenne d'environ 85 M2 et un loyer relativement bas' (Lupi, T, 2007 : 132). Ces habitations offrent bien une nouvelle perspective pour les grandes familles.

Actuellement, des grands projets conduisent souvent à juxtaposer des programmes autonomes (bureaux, université, habitat, loisirs, centre commercial) sans toujours parvenir à créer des quartiers vivants, ni équilibrés. Certains projets prévoient la construction d'une part de logements sociaux et intermédiaires (de l'ordre de 15 à 25 %) (LECOROART, P et al, 2007 : 18). Par contre, le développement durable représente une approche à la fois stratégique et politique, fondée sur une solidarité dans l'espace, entre les territoires et au niveau global, et sur une solidarité dans le temps entre les générations et au long terme, d'où l'implication des critères de durabilité s'impose pour un climat idéal d'émergence d'un système d'habitat.

Les nouvelles figures opérantes de cette démarche entrelacent différentes échelles (territoire, urbano-architecturale et architecturale) et les combinent avec les thématiques récurrentes des mobilités, densités, mixités et de la nature. Elles ont un caractère de médiation, car elles sont

---

<sup>73</sup> Marc Sauvez, « Du « quartier durable » à la « ville durable », Les quartiers durables: Nouvel enjeu de la ville de demain ? LES CAHIERS DE L'OBSERVATOIRE DE LA VILLE N°2, p 36

elles-mêmes des emboitements de figures à ces différentes échelles, induisant des chaînes ouvertes de cohérence. [...] elles activent, via un concept spatialisé, des modifications concrètes par des séries d'inscriptions opérationnelles locales (Marcillon, D, *Revue urbanisme*, mai- juin 2006 : 55)

Le développement durable est concrétisé dans des quartiers dont 'les innovations (circulations douces, transports écologiques à la demande, énergie renouvelables, matériaux sains, tri et recyclage des déchets, gestion alternative de l'eau) et le fonctionnement démocratique 'forums citoyens de concertation.) donnent vraiment envie d'aller plus loin (Loubière, A, *URBANISME*, 2006, n°348 : 64)'. C'est dans cette perspective que se trouve un quartier d'habitat collectif durable comme morceau intégré dans la ville durable, dont le concept de « ville durable » est fondé sur un certain nombre d'enjeux qui s'organisent globalement dans un système uniforme des différentes fonctions. Sachant que certains de ces enjeux sont assez traditionnels, ils font partie des enjeux exprimés dans chaque expérience étudiée depuis l'apparition de la volonté de planifier des villes idéales en assurant rapprochement du domicile-travail, répartition des grands équipements, gestion économe de l'espace (non-étalement urbain), protection des paysages, promotion du développement économique et de l'agriculture.

## **VII.2.- Le cahier de charge des objectifs, clé de la qualité du projet**

Actuellement, la notion de projet urbain durable s'est attachée à une nouvelle approche plus globale intégrant le travail sur les formes urbaines et le paysage, des grilles des indicateurs sociaux, économiques et environnementaux ; catégories absentes de l'urbanisme de la génération précédente, comme composantes majeures de la conception qui est le développement urbain durable dont les cités d'habitat social collectif font partie pour réconcilier leurs trois piliers.

Un « cahier des charges » est un document contractuel décrivant ce qui est attendu du maître d'œuvre par le maître d'ouvrage. Il s'agit donc d'un document décrivant de la façon la plus précise possible, avec un vocabulaire simple, les besoins auxquels le maître d'œuvre<sup>74</sup> doit répondre. Dans la mesure où seul le maître d'œuvre<sup>75</sup> est réellement compétent pour proposer une solution technique appropriée, le cahier des charges doit préférentiellement faire apparaître le besoin de manière fonctionnelle, indépendamment de toute solution technique, sauf à préciser l'environnement technique dans lequel la solution demandée doit s'insérer.

Pour produire des projets urbains durables, les spécialistes de l'élaboration de stratégies et de formes urbaines, sur la base des cahiers des charges et d'un travail de délimitations spatialisées, aboutissent à des configurations identifiables (Marcillon, D et al, *revue d'urbanisme*, n°348 : 56). A titre d'exemple et en vue d'une comparaison avec les expériences étrangères, nous signalons qu'en France l'année 2004, un forum régional de HQE a été organisé par l'ARENE autour de question des quartiers durables. Il a été constaté d'une part, une 'démarche globale, intégrée, appuyée par une forte implication des habitants ; d'autre part, les balbutiements d'un développement urbain durable, appréhendé soit à travers les techniques du génie urbain, soit à travers un cahier de prescriptions

---

<sup>74</sup> Est la personne morale ou physique qui est chargée par le maître de l'ouvrage d'assurer les missions de maîtrise d'œuvre et notamment la conception, la direction et le contrôle des prestations.

<sup>75</sup> C'est la personne morale de droit public agissant au nom de l'administration, pour le compte de laquelle les travaux seront exécutés. En tant que responsable principal du projet, le maître d'ouvrage est investi de missions importantes. A ce titre, il est, entre autres, chargé d'assurer la maturation suffisante du projet et de la mise en place du financement nécessaire à la réalisation de l'ouvrage.

architecturales et environnementales destiné aux promoteurs' (Loubière, A, 2006 : 63), autrement dit un cahier des charges d'objectifs.

L'étape de définition du cahier des charges consiste à fournir aux futurs maîtres d'ouvrages et promoteurs le cadre contractuel des exigences environnementales qui garantiront les qualités du projet d'aménagement du point de vue de démarche de qualité environnementale (SCHMITT , P, 2006 : 110); et les programmes et les actions, arrêtés dans le cadre de la politique de la ville qui 'sont mis en œuvre par les collectivités territoriales qui doivent prendre en charge la gestion de leurs villes respectives pour tout ce qui concerne leur évolution, la préservation de leur patrimoine bâti, leur fonctionnement et les qualités et conditions de vie de leurs habitants, dans le respect des compétences qui leur sont dévolues par la loi'<sup>76</sup>. Il doit cerner pour un quartier d'habitat durable dans cette étape aussi, les problématiques et les composantes d'un système urbain.

### **VII.3.- Intérêt d'un cahier des charges**

Il s'agit bien ainsi d'un document permettant d'une part de garantir au maître d'ouvrage que les livrables seront conformes à ce qui est écrit, d'autre part d'éviter que le maître d'ouvrage modifie son souhait au fur et à mesure du projet et demande au maître d'œuvre des nouvelles fonctionnalités non-prévues initialement.

Ce cahier des charges d'objectifs précisera plus particulièrement les enjeux attachés à l'évolution du quartier ou du secteur concerné, les attentes et les axes recherchés en termes de programme de nature à s'inscrire dans l'ambition urbaine générale (AVITABILE A, 2005:192). Un cahier des charges d'objectifs doit également contenir tous les éléments permettant au maître d'œuvre de juger les données facilitant la compréhension afin d'être en mesure de proposer un cahier des charges objectif et une offre la plus adaptée possible en termes de coût, de délai, de ressources humaines et environnementales.

Enfin, il posera les conditions, la portée et aussi les limites de l'exercice ainsi que la nature des moyens ou modes d'action qui pourront être nécessaires compte-tenu les évolutions du contexte et après débat. Selon Avitabile, A, la définition de la nature de ce contenu à établir précisera en outre:

- les différentes composantes, c'est-à-dire en quelque sorte les différentes pièces du puzzle, par décomposition des tâches, en précisant leur niveau de définition et d'expression par rapport aux objectifs de résultats sur ces différents volets ;
- les principes d'articulation ou de mode d'assemblage de ces différentes composantes à établir, en mettant en évidence la fonction de management conceptuel.

Il s'agit à ce titre d'un document de référence et d'action, permettant de lever toute ambiguïté sur ce qui était attendu, ainsi qu'un outil de dialogue permettant au maître d'œuvre d'interroger le maître d'ouvrage afin d'affiner sa compréhension de la demande. Un cahier des charges d'objectifs n'est pas pour autant nécessairement statique et figé. Son contenu peut tout à fait être modifié au cours du projet, même si dans l'idéal tout devrait être défini dès le début, sur la base d'un avenant accepté par les deux parties.

---

<sup>76</sup> Loi n° 06-06 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville ; Article 15.

## Conclusion

Dans les années 70, Ces années ont été caractérisées par l'apparition d'une pensée environnementale et écologique visant la préservation des richesses en prenant l'Homme comme axe tourne autour de lui toute la problématique urbaine. Ce fait, on a assisté aux prémises et aux germes d'une alternative d'une logique urbaine réconciliant à la fois une interdisciplinarité complexe. Ces champs disciplinaires se convergent vers la même finalité qui est le mieux être des habitants, à savoir la culture, la psychologie, la sociologie, l'histoire, les cadres législatifs, l'écologie, les nouvelles techniques de l'information, la biologie (la faune et la flore). Cette tentative commence depuis la prise de conscience que l'instrument d'urbanisme de modernisme ne soit être traité compartimenté mais avec ces différentes composantes, ce qui imposé le retour vers l'approche systémique.

A cet égard, *DANIEL PINSON* dans un article intitulé '*projet de ville projets de vies*' a signalé qu'une urbanité de substitution, forme nostalgique tout juste modifiée de la ville préindustrielle, dense, à peine dispersée par les modes de communication modernes naissants, matériels et immatériels, n'est-elle pas en train de se fixer et de s'installer comme modèle alternatif au dogme rejeté du Mouvement Moderne ? On peut en particulier se demander si la perte de ce rapport étroit avec l'action habitante, qu'avait initialement le projet urbain, ne facilite pas le retour vers de nouveaux modèles architecturaux et urbains –des nouveaux systèmes urbains- qui pourraient s'avérer non moins dogmatiques que ceux vulgarisés par la Charte d'Athènes.

Le terme « projet urbain » sous-entend à la fois un concept nouvellement insérant la terminologie des urbanistes et des architectes pour signifier dans la plupart des cas des opérations particulières d'aménagement, et de même, des conceptions spécifiques répondant aux exigences de la durabilité que nous les développerons dans cette recherche. Tous les spécialistes en la matière sont d'accord que c'est une alternative à la planification traditionnelle qui a montré ses limites dont, un système d'habitat donne son exemplarité en matière d'habitabilité de l'espace urbain.

De ce fait, même l'aboutissement de projet urbain est une concrétisation des recommandations et des orientations après avoir été bien étudiés dans sa formulation. La logique de projet urbain est autre une façon et une autre traçabilité pour la création d'un système urbain vivant. Ce qui impose un déclenchement de tout un processus dynamique au sein de différents professionnels et par conséquent de différentes dimensions d'interventionnisme non sectaristes à mettre en scène. Cette vision nous mène à repenser et à comprendre l'urbain et notamment les systèmes d'habitat via une autre logique de planification urbaine. L'approche systémique et transversale à participer énormément pour acter les composantes d'une penser systémique envers la problématique de l'habitabilité de l'espace, notamment ceux destinés à l'habitat social.

Cette approche à donner naissances aux registres logiques de planification urbaine. Ces registres communiquent à la fois la conception d'un système d'habitat dans sa formation logique d'une part, et les indicateurs de durabilité en tant qu'une concrétisation de ce système d'autre part. ces indicateurs ont été mis en scène dans des grilles, logiciels et approches : AUE, EIE, HQE2R, CSTB, PLACE3S, Eco-housing, etc. L'échelle de quartier est l'échelle pertinente pour une démarche développement durable. Dans cette échelle, il y a tous les registres de planification comme actions urbaine. On trouve aussi la dimension de l'appartenance qui est très forte à cette échelle, ce qui a facilité l'implication des citoyens dans le processus de planification.

Dans cette optique, il y a eu tendance à changer de vocable à l'occurrence de tous les théoriciens en la discipline. Donc, au lieu de parler d'un plan de masse, on parle d'un plan culturel, social, économique et environnemental.

Avec les politiques modernistes successives de la production urbaine de XX<sup>ème</sup> siècle, en Europe et en Algérie aussi (l'Algérie a reconduit l'exemple français des années 50), la ville de cette politique de sectarisme a des allures d'une pièce déchiquetée et syncopée sans un moteur faisant la dynamiser de façon équilibrée. Le débat reste ardue entre les agents économiques défendant les valeurs urbaines même au détriment de l'agriculture et les terrains arables, et les ceux défendant les valeurs d'usages dont l'intérêt public est prioritaire. A. Avitabile a bien décrit cette situation de dissimilitude, d'une part une volonté lancée par les collectivités dans le souci de mettre fin à ces quartiers rejetés par leurs habitants en proposant à les remédiés dans les paramètres infectées ; et d'autre part, 'sachant qu'il peut y avoir parallèlement une pression d'opérateurs (économiques) immobiliers désireux de conquérir de nouveaux espaces sources de plus-values foncières'.

Avec cette nouvelle logique de positionnement de produit urbain, une nouvelle manière de traitement logique basée sur l'emboîtement des statiques et des dynamiques vient de solidifier une conception logique d'aménagement. Cette logique relève des dispositifs -embrouillés qualitativement et quantitativement- à articuler pour donner une image abstraite à notre produit urbain. Une tentative de valorisation de ce produit urbain sera impérativement basée sur les relations à manier entre les éléments participant à positionner notre projet urbain en respectant cette notion d'emboîtement des échelles, dont leur adaptabilité à un contexte territoriale est dépend forcément de ce contexte.

De ce fait, la logique statique basée sur la valeur marchande est substituée par une logique dynamique basée sur la valeur d'usage. Celle-ci va automatiquement influencer d'avantage sur les conditions d'exploitation de l'environnement notamment de proximité, mais dans une sorte d'emboîtement en prisant en compte toutes les échelles. Dans ce climat les quartiers des démunies ne représentent pas des éléments intrus dans le corpus urbain comme c'est le cas auparavant.

Consommateurs mais aussi et simultanément producteur de dynamiques urbaines et d'équité sociale est la nouvelle tendance logique de projet urbain envers l'habitant. Dans ce cadre aussi, l'Habitat va impérativement changer de statut d'un consommateur et demandeur qui pèse lourd sur la société à un exploitant des opportunités offertes par cette logique de dynamiques de services et entrepreneuriat.

L'implication des citoyens lors de d'élaboration des cahiers des charges d'objectifs est devenue indispensable pour donner les vraies valeurs à la mise en scène des projets en harmonie avec leurs contextes. Si le projet urbain a des spécificités au sein de l'action sur la ville et les territoires, il doit nécessairement s'articuler aux autres formes d'action en termes d'échelles, d'une part, de registres, d'autre part selon Avitabile, A. Les outils de mise en scène de projet urbains ont produits des quartiers d'habitat qualifiés durable. En se sens, la durabilité est la recherche d'un système urbain optimal comme nous allons montrer dans le chapitre suivant.

## **Partie II :**

*Dans cette partie, nous avons présenté des expériences phares qui marquent la présence de l'habitat pour les démunies dans l'histoire urbaine.. Ces exemples tentent de concrétiser des quartiers d'habitat social idéal en tant que système d'habitat notamment avec des modèles récents au Pays-Bas, Angleterre, Allemagne et en France. L'objectif est la compréhension de sa logique et ses registres à mettre en scène une comparaison entre ces exemples dans leurs conceptions et l'importance donnée aux démunies pour garantir un logis pour tous. Nous avons étudié, la mise en scène des quartiers d'habitat social en Algérie afin de comprendre aussi sa logique de formation. En effet, nous avons essayé de comprendre l'emboîtement des échelles de conception de celle de territoire à celle d'action.*



## **Chapitre III**

*Les tentatives de formation logique des systèmes d'habitat social et leur classement.*

## Chapitre III

### Les tentatives de formation logique des systèmes d'habitat social et leur classement

#### Introduction

Former, c'est concevoir par l'esprit ou faire exister une chose complexe en arrangeant des éléments<sup>77</sup>. Comme on a vu dans le chapitre précédent, la formation d'un système commence toujours par des composantes d'organismes simples. Ces composantes deviennent au fil du temps plus complexes et inséparables. L'aboutissement de ce parcours, en urbanisme, est de trouver une unification du système urbain. Certes, les exemples, que nous avons donnés, représentent des soubassements et des socles pour notre thèse. A l'époque néolithique, il y avait moins de composantes, autrement dit moins de registres, autour desquels le système d'habitat se cristallise. Au fil de temps, la recherche d'une forme différente à l'actuelle a fortement participé à la complexification du système d'habitat en tant que garant de bien-être des habitants et d'habitabilité de l'espace. Le traitement logique de ces formes et de ces systèmes réside dans le dessin des contours résultants de ces composantes pour qu'ils soient sensibles, perceptibles et discernables. Ces registres logiques représentent les conditions *sine qua non* pour qu'un système d'habitat remplisse réellement ses fonctions, sa productivité économique, ses attentes sociales dans le respect de la nature comme support matériel de cette création humaine par excellence.

Dans cette optique où la recherche d'un système d'habitat demande une analyse profonde et bien creusée dans les registres logiques d'implantation, les exemples des cités et des villes montrent que la complexité a commencé avec l'implication de l'Homme dans tous ses registres, matériel et immatériel, définis et, l'apparition des autres raisons d'être pour la cité, en tant qu'évidences, notamment celles de sécurité, de commerce à une grande échelle, et de territorialité de la concentration de l'habitat. En ce, le système d'habitat cherche les éléments sains perdurant depuis longtemps.

Donc, l'Homme devenu l'objet autour duquel tourne la recherche des sociétés idéales et performantes, en commençant par le bien-être de l'homme au sein de la famille pour aboutir à un supra-système qui est la société. L'étude des variantes de création d'un système d'habitat idéal reflète les divers comportements et conduites que présente l'espèce humaine en tant formation mythique, à travers son caractère existentiel et conventionnel logique exercé par lui-même.

Selon Lorette COEN<sup>78</sup> : l'évolution a su privilégier les activités sociales les plus adaptées. Coopérer, sélectionner les meilleurs moyens pour se protéger des prédateurs, chasser en commun, assurer la meilleure reproduction, prendre soin de sa progéniture sont autant d'actes qui assurent la survie d'une espèce. Pour atteindre les objectifs, les animaux doivent souvent faire preuve d'une grande imagination et se transforment en architectes'. A cet égard, la recherche des systèmes équilibrés est la finalité à atteindre aussi par l'Homme architecte, dans une architecture plus ou moins complexe selon l'analyse des composantes d'un système destiné pour l'Homme de son époque. Ce qui implique la conceptualisation comme art et, la technicité comme outil, autrement dit l'architecture propre à l'Homme actuel et futur.

---

<sup>77</sup> Dictionnaire, Nouveau Petit Robert.

<sup>78</sup> In 'la recherche de la société idéale', Ed - Institut Claude-Nicolas Ledoux, 200 pages. Catalogue de l'exposition sur le thème de la Cité Idéale, organisée en 2000 à la Saline royale d'Arc et Senans. Ouvrage très pédagogique qui présente les principales utopies de notre histoire.

Après la révolution industrielle, la recherche d'un système urbain équilibré est devenue primordiale pour ne pas dire centrale. Les tentatives pour une formation optimale et exemplaire s'accroissent énormément, notamment après l'apparition des maladies et des mécontentements des ouvriers envers les conditions d'habitabilité de leurs espaces intérieur et extérieur. Cette situation a fait remonter en surface la majorité des problématiques urbaines notamment celle de l'habitat pour les classes modestes. Pour cette raison, notre recherche d'un nouveau système d'habitat est partie de l'actualité afin d'imaginer une forme future. Dans ce passage, on cherche les éléments valides et forts qu'on doit préserver et les éléments malades et négatifs à modifier. Pour qu'un système d'habitat fonctionne régulièrement, plusieurs tentatives doivent être essayées pour une formation des systèmes, en visant toujours la pesanteur et le fond de cette problématique. Nous allons mettre l'accent sur quelques exemples traitant de l'habitat en tant que système mis en scène selon des registres logiques condamnant positivement notre imagination.

### **I.- Une lecture autour de la question de la production des systèmes d'habitat, leurs critères et leurs registres logiques**

Dans ce chapitre, nous tenterons de faire une lecture sur la production d'habitat collectif dans un souci d'établir une forme d'habitat idéal. Cette dernière va impliquer certains critères bien ciblés afin de donner une forme différente à l'actuelle jugée comme obsolète, en s'appuyant sur une vision d'avenir. Cet esprit de changement réside dans la volonté humaine de produire de modèles où tous les habitants se sentent heureux et vivent dans un climat d'équité sociale autrement dit exemplaire. De ce fait, penser à changer la forme actuelle, consiste à mettre et à accepter à la fois qu'il y ait d'autres enjeux d'optimisation.

A cet égard, une forme optimale ou utopique, doit montrer une vraie détermination à mettre en œuvre les différents aspects de notre problématique dans un cadre spatial soutenant les besoins vitaux de leurs habitants, notamment les plus pauvres. D'après cette vision, il contiendra les réponses pour un développement économique efficace au sein d'un encadrement social équitable, qui respecte et en reflète les aspirations psychologiques humaines.

Une future forme imaginaire et préjugée idéale n'est pas un travail unique de l'utopie urbaine ou d'un homme autodidacte. Elle est au contraire une pensée bien précautionneuse et bien réfléchie dans sa logique et dans sa formation systémique.

A travers cette vision enthousiaste, nous allons essayer de rappeler quelques expériences et tentatives de planification des systèmes d'habitat social collectif, indissociablement liés à la prévision, autrement dit, lus et inscrits dans le futur, dans une perspective de construction de quartiers durables. De même, on mettra en évidence les principaux axes méthodologiques et les éléments à mettre en œuvre pour ces quartiers ou cités<sup>79</sup> idéaux. Un intérêt particulier est porté aux études historiques; de telles sources sont riches d'enseignements quant aux stratégies, mais également au sujet des pratiques socio-économiques et environnementales prises lors de la conception.

Cette notion de « cité » recouvre aujourd'hui des lieux destinés à l'habitat de types divers. Elle désignait dans l'Antiquité, un groupe d'hommes libres constituant une société politique, avec son

---

<sup>79</sup> Le terme vient du latin *civitas*, Antiq : fédération autonome des tribus groupées sous des institutions religieuses et politiques communes. Droit de cité : droit d'accomplir les actes, jouir des privilèges réservés aux membres de la cité (le Petit Robert).

propre gouvernement, ses lois, ses mœurs et sa religion (ces concepts représentent aujourd'hui les indicateurs de développement durable). Par extension, une cité est le lieu où les hommes établissent un habitat fixe : une cité est devenue, au fil de temps, synonyme de ville dont l'habitat pour tous est devenu un objectif primordial. « *Parler de la cité idéale peut être synonyme d'une vision passéiste sans grand rapport avec nos problèmes d'aujourd'hui, trop occupés que nous sommes par ce qui nous apparaît comme sérieux : le quotidien* » (Lorette, C et al, 2000 : 05). Ce quotidien est le point commun rassemblant tous les membres de la société y compris et notamment les plus démunis.

Le point de départ historique qu'a connu l'habitat en tant que système commence dès la recherche de la durabilité des villes et des quartiers. Cette volonté remonte aux anciennes civilisations, dont leurs philosophes et théoriciens ont tracé des villes et des quartiers durables à leurs sens. Actuellement, la ville durable désigne une unité urbaine qui respecte les principes du développement durable et l'urbanisme écologique, et cherche à prendre en compte conjointement les enjeux sociaux, économiques, environnementaux et culturels de l'urbanisme pour et avec les habitants. Mais, si on fait un aperçu historique, on trouve que '*les liens entre la nature et cet artifice qu'est la ville sont très anciens. Ils apparaissaient même consécutifs de l'urbanisme, qui alors ne s'appelait pas aini*'.

En effet, la manière de localiser une nouvelle ville, de tracer ses réseaux, d'orienter ses maisons, de bâtir ses édifices, tient compte des saisons, des vents et des pluies, de l'ensoleillement, de l'alimentation en eau potable, des activités humaines et de leurs pollutions diverses, etc. 'preuves en sont certains textes de Platon ou Aristote, pour ne mentionner que des références appartenant à l'ère culturelle occidentale...A cela s'ajoutent, les récits les plus anciens décrivent en détail les embarras de la ville, de nuisances tant sonores qu'hygiéniques, les gaspillages en eau et en sources d'énergie, les dégradations intempestives que les humains infligent aux ressources dont ils disposent' (Paquot, T, 2006 : 66) et qui sont actuellement les objectifs de développement urbain durable considéré comme démarche alternative du XXI<sup>ème</sup> siècle. Le point focal de ce développement réside notamment dans la disparition des inadéquations entre les besoins de l'Homme et le progrès technique. Ce dernier devient le serveur par excellence de l'homme notamment à l'époque moderne.

A travers l'histoire, on peut découvrir 'quelques constructions d'habitation jouant le rôle *phares* en incarnant une interprétation largement inédite des relations domestiques. De tels projets résultent fréquemment d'une pensée utopique dont l'enjeu est de proposer une réforme de la société (BARBEY G, 1990 : 61)', autrement dit un projet urbain social. Ces utopies urbaines 'pensent que les formes (*chaque époque séparément*) actuelles doivent être remplacées par d'autres, complètement différentes, dictées par la raison pure ; elles proposent donc à la ville réelle une ville idéale' (Benevolo, L, 1978 : 167), la même chose pour les quartiers d'habitat social, où la fonction « habiter » est primordiale dans la planification urbaine en prenant ses quartiers comme des systèmes d'habitat.

Cette pensée idéale qui a pris une place assez importante, depuis longtemps, est l'aboutissement d'une réflexion logique devant un tissu social envahi par les fléaux sociaux, l'injustice sociale, le déséquilibre de partage des richesses, les conditions de travail déplorables, la pauvreté. Il faut bien savoir que l'insatisfaction dans la cité réelle va pousser les gens à la recherche d'une cité idéale même utopique. La réponse à ce questionnement n'est pas facile, par ce que la mise en scène n'est pas une approche linéaire mais une approche systémique et dynamique en même temps.

De ce point de vue, une spécificité particulière réside dans le fait de donner au développement des événements historiques, une signification purement critique en tentant chaque instant en guise d'idéalisme. Dans cette optique, on communique les aspects fondateurs de cette proposition imaginaire ou d'autres, en enseignant sur la perfection organisationnelle et formelle. On partage avec Lorette Coen une idée pertinente qu'avant de voir le métier d'architecte, des autorités ont construit des villes et des cités prophètes aussi, des rois, des dynasties. Ils ont entraîné des groupes humains, ou imposé à des collectivités de s'inscrire dans des formes de cités idéales où les maîtres pouvaient être recherchés d'un absolu de paradis, organisation rationnelle de l'espace et des fonctions, insertion écologique dans la nature, utilisation optimale des technologies pour une élévation des standards de vie, adoption de canons de beautés formels et prétendument éternels.

Notre travail de recherche va nous amener à nous pencher notamment sur des quartiers d'habitat social collectif utopique<sup>80</sup> avant et après l'apparition de la notion de développement durable. En ce sens, il existe dans le monde plusieurs tentatives de construire des quartiers respectant les pôles de développement durable. Notre choix des quartiers sera porté sur différents exemples construits en différents endroits au monde. Cette variété va nous permettre de comprendre la manière d'adaptation de ces quartiers par rapport à leurs contextes, leurs origines, leurs méthodes d'évaluation et leurs conduites. Ces éléments sont les éléments de base justifiant notre choix. Dans cette optique nous allons essayer de les évaluer sous forme de registres logiques de conceptualisation et d'évaluation. Nous sommes donc appelés à aménager notre propre voyage dans les différents systèmes d'habitat:

### **I.1.- La cité idéale de Platon<sup>81</sup> (428-348)**

Depuis l'antiquité l'idée de construire une société idéale figurait parmi les questions et les préoccupations essentielles des hommes politiques et des philosophes. C'est Platon qui, dans la tradition occidentale, a été le premier philosophe à concevoir une cité idéale<sup>82</sup>, une société parfaite, une République qui n'existait nulle part. C'est une bataille entre les forces de la justice et de l'injustice (les thèses célèbres de Socrate: le Justice vaut mieux que l'Injustice, le Juste est plus heureux que l'Injuste). Cette démarche d'esprit utopique a survécu jusqu'à nos jours à travers l'utopisme social de More et de Rabelais, ou le socialisme de Proudhon et de Cabet (Stébé, J-M, 1998 : 07). Avec Platon, la philosophie ne s'arrête pas à une pure contemplation des essences et n'est pas ce discours coupé de tout rapport à la réalité, mais se donne bien comme cette réflexion rationnelle qui a pour fin les préoccupations quotidiennes des hommes en recherchant l'harmonie dans leurs rapports à l'intérieur de la cité. Platon nous propose en effet un modèle de cité idéale, une République, qui aurait pour fin la justice et qui représente la critique des formes de gouvernements de son époque. Cette République a ouvert les horizons en tant que modèle à suivre pour les expériences à venir. Dans la cité idéale, 'la

---

<sup>80</sup> Comme l'a signalé B. Malisz : Comme tout modèle idéal, celui-ci aussi est évidemment une construction abstraite. Pour le créer, il faut faire abstraction de nombreuses caractéristiques réelles, et ne tenir compte que des plus importantes, de celles qui décident du fonctionnement correct des systèmes d'habitat dans des conditions concrètes. Pour les modèles abstraits, voir l'ouvrage d'Oskar LANGE : *Economia polityczna- Zagandnienia ogolne – Economie politique\_ problèmes généraux-* chapitre IV, relatif à la méthode de l'économie politique, Paris, PUF 1962.

<sup>81</sup> Jeune, ses ambitions sont politiques, mais un événement majeur l'en détourne. Il estime totalement injuste la mise à mort de son maître Socrate. La sentence lui semble inique, immorale et dès lors il s'attache à chercher dans la réflexion philosophique les moyens d'atteindre la « vraie justice ».

<sup>82</sup> La réalisation d'une « cité idéale » est un des grands rêves des sociétés urbaines ou en voie d'urbanisation. Il s'agit cependant de réalisations « idéales » au sens où, contrairement à la cité spontanée, qui se développe peu à peu selon les besoins en fonction de décisions multiples, et donc de façon organique et parfois anarchique, la cité idéale se conçoit avant de se construire, et sa fondation résulte d'une volonté unifiée.

CALLIPOLIS<sup>83</sup>, il n'existe qu'une seule et unique grande famille, unie par un même esprit communautaire à la recherche du rayonnement harmonieux de la république. Platon était opposé à l'individualisme en tant que source de déchirement et de schisme ; il privilégiait plutôt le bien-être de l'Etat, de la société tout entière (Stébé, J-M, 1998 : 10), c'est l'une des vraies prémices de l'équité sociale et d'une cité durable. Son utopie urbaine est une sorte de système urbain réconciliant à la fois le registre social, économique et écologique, pour que la cité soit faite de façon à respecter l'environnement à travers un fondement systémique.

S'ajoute à cela, le fait que Platon a fini par 'trouver l'organisation critique et militaire d'Athènes ancienne, dont les structures issues selon lui, d'une pureté initiale du cosmos, avaient permis de créer une communauté harmonieuse, puissante et homogène, capable de résister au pouvoir divin et tyrannique'. Il a confié la mission de concrétisation de cette cité idéale aux hommes protégés par la volonté des Dieux de l'époque, ce qui met les habitants au centre de cette problématique, autrement dit une naissance d'une approche concertée. Mais Platon a divisé la société en groupes sociaux : la classe des artisans qui ont la charge des problèmes économiques, les guerriers qui ont la responsabilité de la défense et les gouverneurs. Chaque individu est sensé à fortement estimer à sa juste valeur le grand bien de cette cité et par conséquent la paix sociale. Les registres de planification urbaine ont été confiés aux membres de la société. Dans son ouvrage « la République », a mis l'accent sur le rôle de la gouvernance en ciblant le règne de la justice qui nécessite l'abolition des désaccords et qui selon lui sont les sources de la décadence de la paix sociale. Bien qu'il n'a pas bien montré les critères de classification et d'hierarchisation, il a présenté une vraie tentative d'impliquer les plus démunis dans un cadre urbain formellement construit, il n'a marginalisé aucune personne. Chacun a le droit d'être logé, de travailler et de participer à la cohésion sociale. Cette vision systémique de fondement est le conducteur persistant au fil des siècles pour devenir aujourd'hui un des principes de développement durable et des réflexions à tous les échelons.

Leurs idées sont devenues une source d'inspiration pour les urbanistes en matière de registre social. Elles recherchent une égalité sociale pour tous notamment en matière d'habitat qui est le point commun entre les citoyens de cette société idéale. Elles favorisent aussi l'idéal de construire des typologies d'habitat social qui rassemble tous les habitants collectivement hébergés. Ce qui a mis les quartiers d'habitat social en tant qu'élément inséparable de l'architecture de la cité. Autrement dit, il a essayé d'instaurer un système urbain utopique mais rationnel en même temps. A cet effet, il a montré que la cité est faite par et pour l'homme sans aucune forme de ségrégation.

Les idées de Platon étaient traduites et développées à travers plusieurs époques, mais avec 'la révolution française et américaine s'ouvre une nouvelle ère des républiques idéales, peut-être plus pragmatiques, mais tout autant à la recherche d'un monde meilleur, d'une société plus harmonieuse, d'un avenir radieux' (Stébé, J-M, 1998 : 11). S'ajoutant à cela les idées d'*Hildegarde de Bingen* (1098-1179<sup>84</sup>) qui a mis les socles d'une philosophie médicale disant que la santé publique est le

---

<sup>83</sup> La *callipolis*: signifie la Cité pleinement réussie.

<sup>84</sup> Hildegarde de Bingen (en allemand : Hildegard von Bingen), née le 16 septembre 1098 à Bermersheim vor der Höhe près de Alzey (Hesse rhénane) et morte le 17 septembre 1179 à Rupertsberg (près de Bingen), est une religieuse bénédictine mystique, compositrice et femme de lettres franconienne du XIIe siècle. Le 10 mai 2012, le pape Benoît XVI étend le culte liturgique de sainte Hildegarde à l'Église universelle, dans un processus connu sous le nom de « canonisation équipollente », ou canonisation équivalente. Le 28 mai 2012, Benoît XVI annonce la proclamation d'Hildegarde de Bingen comme Docteur de l'Église, qui a eu lieu le 7 octobre 2012, faisant d'elle la quatrième femme Docteur de l'Église après Catherine de Sienne,

garant du bien-être des humains (y compris son habitation, autrement dit un habitat sain pour tous). Cette volonté était apparue avec l'obligation inévitable de loger les gens pour s'assurer que la machine industrielle reste toujours fonctionnelle. Cette problématique d'arriver à une situation optimale en mettant en scène plusieurs composantes sous forme de système dont l'objectif central est toujours la santé publique.

## **I.2.- Ile d'utopie de Thomas More (1478-1535)**

Selon *J-M-STEBE*, la célèbre île de l'utopie de *T. More* ouvre la seconde période de l'utopisme social. Tout comme la république de Platon, elle servira de référentiel à de multiples descriptions et de réalisations de cités idéales qui lui succéderont. Et selon le travail sur les cités idéales dirigé par Lorette Coen, *T. More (Figure III-1)* invente un pays imaginaire divisé en cinquante quatre cités idéales, l'île de l'utopie, lieu fictif où règne une équité parfaite entre les membres d'un peuple heureux, soumis à un régime communautaire et dirigés par un gouvernement idéal avec une pensée systémique réconciliant les registres logiques de planification à une grande échelle. Le terme 'utopie'<sup>85</sup> est apparait pour la première fois sous sa plume (Etymologiquement, celui-ci signifie un lieu idéal « bon » par « nature » mais n'existe pas, un lieu qui n'est dans aucun lieu, une réalité irréelle). Son idée consacre la notion de la formation d'un supra-système urbain, dont la connexion entre ces systèmes composants est assurée par une approche systémique. Donc l'échelle de la cité et l'échelle de l'unité d'action porte la même logique de planification.

Sous l'intitulé '*l'île d'utopie ou la meilleure des républiques*' un ouvrage est apparu en 1882 à Paris identiquement à l'ouvrage originel de *T. More* en 1516. Les cités composant cette île sont identiques. Elles partagent les mêmes coutumes, lois, plan, morphologie et peuplée chacune de 6000 familles comme capacité de charges de la cité urbaine. Selon *T. More*, les utopies (à titre d'exemples : *Tomaso Campanella 1568-1639 avec sa cité de soleil en 1602, Voltaire dans candide (1759), De l'abbaye de Thélème en 1534.*), constituent, une grande famille qui possède un sens aigu de la communauté et du patriarcat fraternel et profondément juste. Elles ont traité notamment le registre social pour garantir l'adoption d'un système économique en restant dans la ligne de propositions urbaines. C'est une tentative utopique de réaliser un système d'habitat fondé sur la critique sociale de la société féodale. Il est formé de plusieurs sous-systèmes avec des capacités de charges basées sur le nombre d'habitants et par conséquent leurs besoins pour le mieux-être. La volonté de réaliser un système urbain réside dans la recherche de maîtrise des différents registres économique, social, territorial, en communication avec la nature.

Depuis cette tentative assez riche d'enseignements, *T. More* a vivement réussi à ouvrir l'horizon et une nouvelle ère qui permettent de réfléchir à une république idéale notamment dans pays qui ont connu des guerres de révolutions notamment française et américaine. Ces sociétés idéales ont refusé le despotisme et la dictature des princes en cherchant un régime équitable où chaque membre ou famille de la société a un droit légitime d'être bien et sainement logé en assurant un cadre de travail agréable. C'est une recherche continue d'un monde et d'une vie meilleurs, d'une vraie cohésion sociale et d'un avenir étincelant dans un cadre de projet urbain durable et concret. La complexité du

---

Thérèse d'Avila et Thérèse de Lisieux. Cette reconnaissance est la plus haute de l'Église catholique, affirmant par là même l'exemplarité de la vie mais aussi des écrits d'Hildegarde comme modèle pour tous les catholiques.

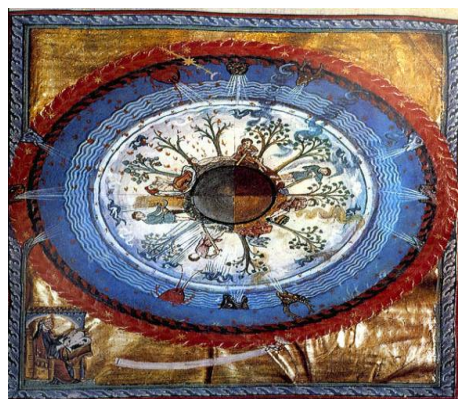
<sup>85</sup> Etymologiquement, ce mot signifie un lieu idéal, « bon » par « nature » mais qui n'existe pas. A l'origine aussi pour étayer ce que nous avons lancé, le mot 'utopie' est forgé sur le grec ou « non », et topos « lieu » : en aucun lieu ou lieu du bonheur.

sujet implique automatiquement une pensée systémique afin de pouvoir maîtriser le développement de ces systèmes urbains.



**Figure III- 1** : Vue d'Utopia de Thomas More à vol d'oiseau. (Lorette, Cet al, 2000 :31).

Ce système permet d'habiter un ailleurs possible. C'est « contre l'injustice et la violence du temps, se dresse la protestation d'*Utopia* (1516), un « non lieu » de tolérance et d'harmonie. La société idéale et urbaine de l'harmonien catholique *Thomas More* obéit à une architecture de la raison » (Lorette, C et al : 31). Dans cette perspective, la bonne gouvernance est devenue l'alternative de la tyrannie de l'époque basée sur le modèle féodal. Ce qui implique lors de cette époque de développement du système d'habitat le registre de gouvernance même si ce système de gouvernance est inspiré des religions comme on a dit vu au-dessus. S'ajoute à cela et dans la même époque, Sainte *Hildegarde de Bingen* qui se penche sur la santé de l'Homme dans une dichotomie Dieu/Homme. 'Que ce nouveau regard nous aide à considérer la création non comme un ensemble d'objets à acquérir mais comme un jardin fleuri où nous sommes invités à marcher et à chanter avec le gazouillis des sources' (www.epeautre.ne). Elle a tendance à nous préparer pour une utopie où la santé publique est le garant de la stabilité de l'Homme. C'est un petit ciel sur la terre pour tous. Cette vision vient de conforter la nécessité d'assurer du bien-être pour tous afin de garantir un système idéal.



**Figure III- 2** : Le monde idéal imaginé par Hildegarde de Bingen. (Hildegarde de Bingen, *Liber divinorum operum*, Codex latinus 1942 (vers 1230), Lucques, Bibliothèque d'Etat (vision 4, fol. 38). (IMAGES- REVUES, histoire, anthropologie et théorie de l'art, article Jean- Claude Schmitt 2008)



Donc, il s'agit d'une forme d'auto-organisation du système d'habitat<sup>86</sup> (*Figure III-2*) inscrit en paradoxe du mécanisme vivant de l'époque. Le rapprochement avec la notion du système réside dans la complexité du phénomène urbain et l'impossibilité que chaque élément fonctionne par lui-même. L'utopisme aussi se trouve dans la rupture avec les objets qui représentent la phénoménologie. De ce fait, un système urbain est l'adéquation entre la forme abstraite proposée et le phénomène urbain de l'habitat pour tous en tant que problématique urbaine. S'ajoute à cela que l'adoption de cette problématique est qui le garant du lien entre le réel et l'imaginaire.

### **I.3.- Société idéale de Francis Bacon (1561-1626)**

A la fin de sa vie, il a exposé une société idéale, utopique. Il a déclenché une nouvelle problématique dans le champ utopique, c'est que la science doit être en service de l'humanité. Les résultats de recherches doivent être organisés de façon à ce qu'ils soient applicables à l'industrie avec pour but d'améliorer la vie sociale en facilitant au maximum des tâches urbaines. Il a ouvert la piste vers ce qu'on appelle aujourd'hui, la standardisation.

'La science soit posséder une utilité sociale, elle n'est pas abstraite et doit avant tout s'appliquer à améliorer le bien-être social, individuel et collectif des hommes...il a décrit une cité exemplaire, l'île des savants ; s'inspirant du mythe platonicien de l'Atlantide, l'île imaginaire de Bacon est une cité idéale où des progrès de la science ont permis d'améliorer considérablement la vie. C'est une société parfaite et utopique totalement rationalisée, poussée par une évolution interne grâce aux progrès historiques des sciences et des arts' (Lorette, C, 2000 : 40). Cette imagination est considérée parmi les illustres germes d'implication de la technologie avancée pour le bien-être des habitants sans ségrégation sociale. Les familles les plus démunies qui n'arrivent pas à posséder un appartement, ont aussi le droit de bénéficier de la science comme un bien commun.

Pour cette raison, le système de gouvernance est bien confié aux scientifiques, savants et techniciens, chacun selon ses capacités intellectuelles et son domaine à maîtriser. De même, pour exploiter au maximum le temps de la société perdu généralement dans les déplacements, un système de mobilité urbaine est proposé basé sur le déplacement à l'aide de machines volantes et en explorant les océans à l'aide d'engins sous-marins. Bien qu'il s'était avéré qu'il a dépassé toutes les limites d'acceptabilité de l'esprit humain, l'avenir a bien montré que ces idées sont réalisables et les déplacements sont assurés par des engins comme il les a imaginé.

Donc, on peut rajouter, parmi les paramètres majeurs assurant un idéalisme social après avoir évoqué des critères sociaux, économiques et de la gouvernance, un autre paramètre qui est la technologie au service de la société et la vulgarisation de leur utilisation à tous les membres de la

---

<sup>86</sup> La dernière vision considérée et l'image correspondante reproduit une fois encore la structure de la roue. Si la figure centrale de l'homme a disparu, le disque brunâtre de la terre et toute la zone aérienne qui l'entoure occupent l'essentiel de l'image. Deux axes haut-bas (Est-Ouest) et gauche-droite (Nord-Sud) les divisent, délimitant dans et sur la terre des quartiers qui présentent des états différents de la nature et des activités humaines, selon qu'ils sont soumis aux influences contrastées du ciel (vent, pluie, humidité ou chaleur, etc). Chaque quartier se divise en deux scènes, qui s'ordonnent de gauche à droite et de haut en bas. Une première image montre un homme torse nu qui mange un fruit, assis sous un arbre perdant ses feuilles ; dans la scène suivante, l'arbre n'a plus de feuille et semble mort ; à ses pieds, l'homme est couché, entièrement nu, comme s'il était mort lui aussi. Dans le quartier qui suit, l'arbre a de nouveau des feuilles ; à son pied, l'homme est assis, appuyé sur un outil et semblant méditer ; puis il se lève et s'appuie sur sa houe. Dans le troisième quartier, la couleur des vapeurs célestes passe du bleu clair au brun clair ; l'homme est assis, habillé, au pied d'un arbre, à côté d'une corbeille de fruits ; plus loin, un rapace se jette sur une charogne. Le dernier quartier montre un faucheur, puis un moissonneur coupant une gerbe de blé à la faucille.

société. Pour lui aussi, ce système d'habitat est basé sur l'intelligence des machines, donc sur une logique scientifique. L'utilisation de la machinerie dépend toujours de la classe sociale concernée.

Cette pensée, présente dans son "*Novum Organum*", trouve sa traduction utopique dans "*La Nouvelle Atlantide*" (1627), où il applique ses perspectives scientifiques afin d'imaginer une image future de la cité humaine idéale, mais basée sur le progrès de la science comme un autre registre logique de planification et de conception afin d'améliorer considérablement la vie d'un côté, et comme un registre commun qui se partage entre les autres registres logiques de planification. Toute la vie de la cité, et par conséquent l'habitat modeste, est concernée par cette vision pragmatique, scientifique et utopiste.

#### **I.4.- Cité du soleil de Giandomenico Campanella dit Tommaso (1568-1639)**

Aux côtés de *Giordano Bruno* (1548-1600) et *B. Telesio*, *T. Campanella* se révolte contre la poussée logique d'Aristote<sup>87</sup>. Il 'conçoit la Cité du Soleil, construite sur une île fictive située sous l'Equateur' (Stébé, J-M, 1998 : 11). En 1602, Il a décrit un Etat heureux, dans une île inconnu près de Sumatra. La Cité du Soleil se trouve au milieu d'une plaine pleinement cultivée sur une colline, ce qui donne à cette cité une forme circulaire. Sa fortification est composée de sept enceintes concentriques.

L'origine de cette appellation est inspirée d'un immense temple qui s'élevait au centre de la cité dédié au soleil. Sur les murs de ce temple sont gravées les lois de la cité, aussi bien que les figures connues des scientifiques et des personnages historiques. D'après lui, c'est la meilleure manière de faire cultiver les habitants et les instruire. Le régime politique est rigoureusement communiste et égalitaire ce qui assure un toit pour tous.

Cette utopie a mis en avant l'équité sociale où l'égalité de chances se règne sans qu'il ait de ségrégation et de classes sociales. Donc, l'habitat est identique pour tous et accessible aussi pour tous. Elle est aussi comme les expériences déjà vues, une source d'inspiration pour les chercheurs d'un idéal de développement urbain dont, l'assurance d'un toit sain à chaque famille est l'objectif minimal à cibler. S'ajoute à cela que la capacité de charge de cette cité est bien limitée, elle n'est pas faite au détriment des terrains agricoles ou à cultiver en préservant le paysage naturel et les richesses. C'est une véritable forme de préservation de la biodiversité et d'encouragement de la culture urbaine.

En analysant cette tentative, il est difficile de parler d'un système d'habitat, par ce qu'on ne peut pas construire un système d'habitat sur des données qui n'ont aucun lien avec l'existant, bien qu'une auto-organisation d'un système doit être basée sur deux volets : un innovateur et l'autre en communication avec l'état d'actuel des systèmes urbains. Plus on s'éloigne de la réalité des systèmes urbains existants, plus on se trouve dans l'utopisme difficilement appréhendable par l'esprit (cette vision est mentionnée aussi dans l'ouvrage, 'Voyage aux pays de nulle part' (Lucien De SAMOSATE et al, 1999).

#### **I.5.- Reduccion d'Antonio Ruis de Montaya (1582-1652)**

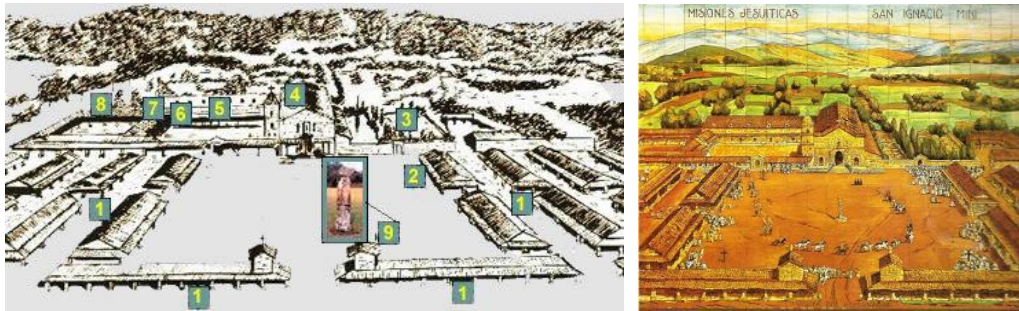
Durant la période de la colonisation des Espagnols et des Portugais de l'Amérique du sud<sup>88</sup>(Lorette, C, 2000 :51), il y avait des missionnaires jésuites qui ont fondé des *Reduccion*s. Ce sont

---

<sup>87</sup> Il a revendiqué le droit d'examiner de tout ce qui existe dans le monde via des expériences sensibles en vérifiant les faits et la causalité. La philosophie d'après lui est démontrée seulement avec les sens.

<sup>88</sup> Lorsque Hernán Cortés débarque sur la côte de Veracruz en 1519 avec 800 hommes, une vingtaine de chevaux et quelques canons, l'empire Aztèque est à son apogée sous le règne de Moctezuma II (1502-1520) ; il compte entre 15 et 20 millions d'habitants. En route vers Tenochtitlan, Cortés soumet les Tlaxcalteques et les Totonagues et s'en fait des alliés pour détruire

des cités où les indiens peuvent se regrouper et reçoivent une éducation sociale et religieuse. 'Ce sont des petites « républiques » théocratiques, indépendantes et autarciques fondées sur l'autonomie, l'entraide et la liberté relatives des indiens. Chaque *Reduccion* (Figure III-3 et III-4) est divisé en quartiers, représentés au conseil municipal par des chefs traditionnels élus tous les ans sur la liste approuvée par les missionnaires' (Lorette, C, 2000 :51). Le travail impose une vie austère et rude, avec une stricte hiérarchie. Donc, on constate qu'il y a une volonté de réaliser des systèmes urbains et par conséquent des systèmes d'habitat où les habitants se trouvent avec un toit pour chacun, en aucun cas un morceau de la ville ne représente un intrus.



**Figure III- 3:** Les composantes de la ville imaginaire de Antonio Ruis de Montanya : 1) Le logement des Autochtones, 2) Cabildo, 3) Cimetière 4) Eglise 5) salles de classe, 6) Salle à manger, 7) Cuisine, 8) Atelier et entrepôt.

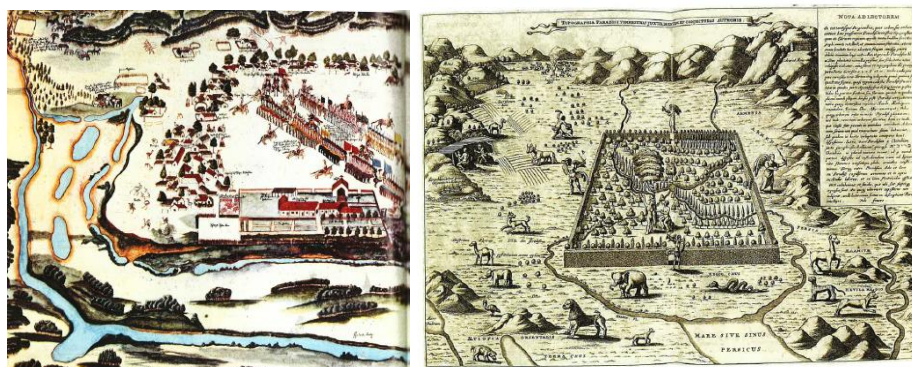
**Figure III- 4:** Vue sur la ville imaginaire de Antonio Ruis de Montanya Especialización Docencia Univ. Carrera de Posgrado a Distancia. ([www.proyectoyobra.com/misiones.asp](http://www.proyectoyobra.com/misiones.asp))

La cité *Reduccion* est conçue avec une géométrie rigoureuse, régulièrement étudiée et symétrique. Les habitations convergent vers un centre où on dispose des équipements d'accompagnement comme l'école, l'église, l'asile et des ateliers où travaillent les femmes. Cette géométrie permet le contrôle de la vie de la cité. Ce mode d'organisation de l'espace urbain est une manière de maîtriser les rapports sociaux en cherchant d'assurer une équité sociale et un climat de paix...leur économie est basée sur l'agriculture et les pâturages mais loin de la cité. De ce qui précède, on peut dire que cette cité idéale a été planifiée sur la base d'une logique réconciliant les aspects suivants: social, économique, culturel et culturel, et la gouvernance en respectant les terrains agricoles et l'environnement, autrement dit les actuels registres logiques de planification urbaine.

Dans cette cité, il n'existe pas la notion de la propriété privée excepté une maison ou un couteau. Selon *Robert Laconbe* dans son ouvrage '*Guaranis et Jésuites : un combat pour la liberté*', apparu à Paris en 1993, les dernières *Reduccions* sont dissoutes en 1768, plus d'un siècle après la mort de *Montaya*, avec le bannissement des missionnaires Jésuites des territoires espagnols et le massacre des indiens Guaranis. Cet exemple en plus qu'il soit basé sur les registres qu'on a évoqué montre que la religion est apparue comme stabilisateur de l'ordre moral de la société. Ce qui étaye notre vision qu'il y a des éléments qualitatifs et d'autres quantitatifs.

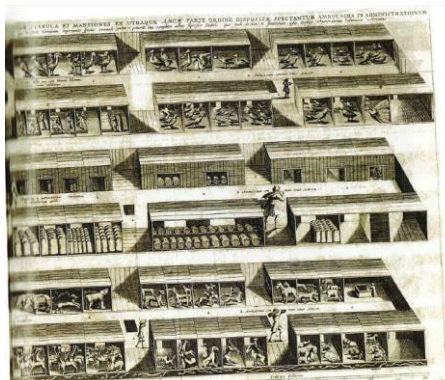
---

la puissance aztèque. En 1521, après un siège sanglant, les Espagnols s'emparent de Tenochtitlan et la détruisent ; ils capturent le dernier empereur Cuauhtémoc. Les indigènes deviennent alors les vassaux des encomenderos espagnols (sorte de seigneurs féodaux). En parallèle à la conquête militaire, les moines franciscains et dominicains convertissent de force les indiens. Un premier vice royaume est constitué en 1535 : la Nouvelle-Espagne, qui comprend tous les territoires conquis au nord de l'isthme de Panamá. Au sud de cet isthme, les terres coloniales sont rassemblées, en 1544, dans le vice royaume du Pérou. Source : [www.mexique-voyages.com/histoire/periode-coloniale.php](http://www.mexique-voyages.com/histoire/periode-coloniale.php).



**Figure III- 5 :** Missions jésuites XVI- XVIII siècle ; jour de fête à Saint-Xavier-de-Mocobies, sur le territoire de l'actuelle Bolivie. Prospère jusqu'au départ de la compagnie, ce village décline ensuite (aquarelle du père jésuite Fmorien Paucke qui y a séjourné de 1748 à 1769). Les communautés chrétiennes indigènes placées sous le houlette des jésuites vivent selon une économie. (*À la recherche de la cité idéale*, 2000 :54).

**Figure III- 6 :** Le paradis terrestre 1675 ; Erudit allemand établi à Rome, le père jésuite Athanasius Kircher publie, en 1675, Arca Noé, un ouvrage richement orné où chaque table renferme et le récit et son interprétation. Ici celle d'un Eden riant et fertile, régulièrement organisé par la pensée divine, tandis qu'autour, sur des terres arides, rodent les animaux sauvages.



**Figure III- 7 :** l'Arche de Noé ; la cosmologie fantastique et savante du père Athanasius Kircher reconstruit l'univers et ordonne rationnellement son histoire. L'Arche de Noé devient une cité idéale clairement structurée, dans laquelle se meut une société où les rôles sont précisément distribués. (*À la recherche de la cité idéale*, 2000).

Ces exemples des cités idéales (*Figures III-5, III-6 et III-7*) de l'époque montrent les germes assez développés d'une philosophie cherchant un système d'habitat. Ce système est fait de manière à garantir un toit pour toutes les espèces notamment pour l'homme créateur. Ils nous montrent aussi que la mise en scène est basée sur des registres logiques d'implantation à savoir : social, économique et agriculture, gouvernance et fortification, protection des terres fertiles et des faunes et des flores ; ce qui nous conduit à dire que le développement durable n'est qu'une autre manière de traduire ces registres qui perdurent depuis longtemps. Il faut ajouter à cela, que la nature est un système bien organisé et équilibré par excellence.

Mais ce n'est pas la fin de l'utopie urbaine, cette démarche basée sur l'imagination où chaque individu doit avoir un logis se poursuit sans cesse, elle a donné aussi le signal de début d'une autre période riche d'expériences. Donc le socialisme s'est bien forgé à la fin de cette période, de même qu'il y avait des ouvrages écrits en ce sens (comme celui de Claude-Nicolas Ledoux<sup>89</sup> 1736-

<sup>89</sup> En 1804, selon lui l'architecture n'est considérée qu'en rapport avec l'art, les mœurs et la législation. La ville idéale se situe autour d'une manufacture intégrée à la ville pour continuer un projet urbain pour répondre aux questions sociales et urbaines : circulation, salubrité, équilibre et équipement de la ville.

1806). Ces créations sont le résultat de bouleversements qu'ont connus les sociétés des pays européens au début de l'ère industrielle.

Cette période a vivement participé à façonner et à impliquer l'esprit de pensée sociale en deux tendances importantes. Celui d'une tendance purement économique sous un régime libéraliste et d'autre part d'une industrialisation basée sur les inventions pseudo-scientifiques ou sur des règles religieuses. Ces tentatives ensoleillent et alimentent la pensée logique menée par la volonté de réaliser des systèmes d'habitat. Donc, logiquement, on doit habiter un territoire habitable avec une pensée humaine et une architecture conventionnée. Les composantes de cette pensée représentent un ensemble de registres géométrique, régulier, économique, social et environnemental. De ce qui précède, on peut avancer que cette période dessine les germes de l'actuel Projet Urbain en tant qu'alternatif.

## **II. Habitat social collectif sous la vision de l'époque de la révolution industrielle**

A cette époque commence l'apparition d'un authentique esprit industriel en Angleterre, différent de ceux connus en France et en Espagne où l'économie était basée sur le développement des richesses de la nation avec modalités différentes. En France à titre d'exemple, le développement économique est fondé sur la manufacture avec une introduction des machines qui fonctionnent manuellement, en Espagne par exemple par l'épargne des métaux précieux.

Le développement du machinisme en Angleterre puis dans toute l'Europe a eu des effets négatifs et drastiques sur les classes laborieuses : exploitation forcenée et furieuse de la main d'œuvre, travail de tous les membres de la seule famille, baisse du niveau de vie, salaire de misère... autrement dit, cet esprit industriel a vraiment provoqué un autre mode d'esclavage. Un climat tendu régnait durant cette période et préparait l'émergence d'un socialisme volontaire, mais éparpillé en plusieurs endroits. Ce qui distingue ce nouveau socialisme, c'est qu'il a été initié par des privés<sup>90</sup> (Robert Owen, Charles Fourier, etc.).

Ce socialisme vise la mise en œuvre d'un idéal social, même cet idéal reste imaginaire et utopique. Il montre une vraie volonté d'aller vers un projet de société où les habitants partagent les richesses et trouvent tous un toit. Ils ont des droits et des devoirs bien édictés par des lois, autrement dit la gouvernance.

A cet égard, au XIX<sup>e</sup> siècle et comme réponse à cette situation insupportable et qualifiée d'injustice sociale, des cités ouvrières apparaissent dans le contexte de la révolution industrielle, des zones résidentielles économiques destinées à une couche sociale composée des ouvriers d'une même usine et de leurs familles. Selon *F. Choay*, on peut classer les épures d'urbanisme des socialistes-utopistes du XIX<sup>e</sup> siècle dans les modèles du courant progressiste (périurbanisation progressiste) (on a expliqué ces deux courants dans le chapitre précédent). L'origine de ces modèles -de quartiers ou de cités- est fondée sur les critiques de la société industrielle et ces conséquences béfastes sur la vie des sociétés. La cité idéale est devenue un fidèle de la classe laborieuse pour laquelle on ne peut pas arriver à réaliser un système d'habitat sans mise en scène de l'habitat pour tous. Les déséquilibres constatés à l'époque sont le résultat de primauté d'un registre économique du système urbain sur les autres registres au profit d'une couche sociale favorisée.

---

<sup>90</sup> On peut citer en ce sens : Robert Owen (1771-1858), c'est celui qui symbolise le mieux le socialisme à l'anglaise,...il rajoute, la France, quelques années plus tard, deviendra elle aussi une terre fertile pour le socialisme. Gracchus Babeuf (1760-1797), Etienne Cabet (1788-1856) ou encore Flora Tristan (1803-1844).

Donc, la planification urbaine n'est pas faite de façon à ce que l'Homme soit au centre de cette pensée. Le retour vers l'Homme est incontournable ; « Comprendre l'homme, l'étudier dans ses lois, son organisation intérieure, et lui trouver un moule social [...] correspondant à sa nature, une forme réalisable en tous pays, facilement applicable à toutes les classes de la société [...] » (Calland, V, 1857 : 19-20). Selon cette vision, nous essayons de rappeler quelques expériences s'intéressant le plus au logement social collectif (à loyer dans la majorité des cas) destiné notamment aux classes démunies afin d'assurer un lieu d'habitation à tous les membres de la société.

## **II.1.- Industrialisation et perte de sens du système d'habitat**

L'industrialisation a signé à la première moitié de dix-neuvième siècle un vrai commencement d'une économie basée sur la machine. Ce qui influence directement sur la vie sociale de la cité urbaine et rurale, notamment pour les ouvriers. Selon *J-M-Stébé*, ce siècle est scindé en deux périodes<sup>91</sup> marquant le processus de développement et d'introduction de l'industrie et par conséquent le développement de la vie sociale : une première, c'est la période prohistoire de l'industrialisation où les employés travaillent chez-eux leurs tâches domestiques, le travail se répartit entre le champ et le métier dont les plus fréquents sont de ceux du lin, du chanvre, du coton, de la soie et de la laine, s'ajoutent à cela, les travaux des paysans dans l'agriculture et les mi-manufactures implantées dans les zones rurales. Une deuxième période basée sur l'industrie lourde au détriment de la petite industrie. Elle a des effets pervers sur les paysans, les ouvriers et les couches modestes. C'est l'émergence d'une économie capitaliste favorisant la centralisation de la finance et la multiplication des forces motrices (vapeur et électricité).

L'influence est directe sur l'urbain, l'espace urbain est devenu un espace économique au détriment de la sociabilité et des pratiques sociales des espaces urbains. La naissance des extensions urbaines non-maitrisées et l'éloignement de spécialistes de la scène urbaine a aggravé la situation. La vision faite via le trou de la serrure, par les actions ponctuelles partout, a fragmenté les tissus urbains dans toutes les villes de l'Europe.

Cette période aussi est caractérisée par la domination de l'économie par une minorité. Cette situation 'a pour effet la prolétarisation élargie des travailleurs, c'est-à-dire une dépendance complète de couches sociales de plus en plus nombreuses à l'égard du travail salarié, de même que l'assujettissement dans les usines aux conditions de travail définies par le patron et la machine

---

<sup>91</sup> Cet auteur a donné un exemple d'un petit bourg de l'est de la France : situé de Kilomètre au sud de la ville de Metz. A la fin de XVIII siècle et au début du XIX, son activité est tournée exclusivement vers la viticulture. Parallèlement à la production de vins existaient des activités « préindustrielles », dont la plus importante est celle des moulins (moulins à farine, moulins alimentant des papeteries). Mais c'est au milieu du XIX siècle que se situe le véritable essor d'Ars-sur-Moselle. Cette expansion trouve son origine à la conjonction de deux facteurs : la découverte d'un minerai de fer facilement exploitable et la révolution des transports (la demande en produits métallurgiques s'accroît avec le réseau ferré : rail pour les voies, poutrelles pour les ponts, produits œuvrés pour la locomotives et les wagons, etc.). Pendant vingt ans, de 1849 à 1869, l'extraction du minerai de fer, la production de la fonte et du fer et la fabrication de produits manufacturés (pointes, rivets, etc.), qui connaît une progression constante, vont filtrer avec la production viticole. Avec ces 2000 ouvriers qui travaillent dans les mines et les usines, Ars-sur-Moselle arrive au second rang de la production départementale. Elle compte en 1840, 1450 habitants, en 1855, il y en a 3200, onze ans plus tard, sa population est de 3900 habitants, pour atteindre en 1866 le nombre de 5860, soit une augmentation de plus de 400 % en un quart de siècle...en 1855, le maire signale dans un courrier au préfet, une chambre occupée par douze personnes. L'amélioration des conditions de logements et de la vie s'imposait, d'autant plus avec la maladie de choléra de 1932 et celle de 1854. A défaut d'une intervention étatique, le patron d'une des forges (Dupont-Dreyfus) se résigne en 1858 à faire construire une cité ouvrière pour faire face à la crise aigue du logement. Il s'agit d'une cité proche de l'usine, constituée de 4 bandes de 25 pavillons chacune. Ce sera la seule réalisation importante au cours de cette deuxième moitié de XIX siècle (Selon J-M-Stébé).

(Flamand, 1989). La pensée libérale appuie sa logique sur les bénéfices des patrons via l'augmentation des heures de travail et la lourdeur des tâches confiées aux ouvriers. Ce qui a engendré des répercussions négatives sur les conditions de logement des ouvriers. Le logis des ouvriers regroupés autour des zones de travail a montré de vraie insuffisance en la matière, a encouragé l'apparition des taudis, gourbis et des bidonvilles. Donc, ce nouveau paramètre d'implantation a fait perdre toute une période de pensée basée sur des autres registres. C'est la perte de la traçabilité historique de la notion du système d'habitat urbain et de l'habitat en tant que système.

Donc, nous nous trouvons devant une nouvelle image de la cité, résultat de la perte d'équilibre entre l'économie et le social autrement dit, c'est une nouvelle période qui émerge de la perte de la notion de système d'habitat. Ce pré-jugement est bien étayé sur le fait qu'un système d'habitat traite avant ou bien simultanément les questions de logements, en assurant un logis pour tous d'emblée puis après ou sur le même rang l'aspect économique, même qu'il y a une relation intrinsèque entre les deux.

## II.2.- Système d'habitat social comme équilibrant de la vie sociale

L'ouvrage de Sabine Barles ' *La ville délétère, médecins et ingénieurs dans l'espace urbain, 1999* ', nous a donné une description de la situation sociale au XIX<sup>ème</sup> siècle : « plus complexe est le cas du faubourg Saint-Denis, considéré hygiéniquement, le quartier [...] peut se diviser en deux régions [...]: une dite supérieure comprise entre le mur d'enceinte et la rue Saint-Laurent, une inférieure qui de cette rue s'étend jusqu'au boulevard Saint-Denis» (Boulay, H-G, 1833 : 17) dans ces deux catégories les maisons dans la première sont basses accompagnées des jardins, de même la stagnation des eaux est lutté par gravité ; une seconde présente une situation contrastée comme il montre le tableau III-1 suivant :

Fbg Saint-Denis	Population	Malades	décès	taux
Région supérieur	7556	342	145	52,11
Région inférieure	9242	322	154	60,11
total	16798	664	299	55,99

**Tableau III- 1:** Décès dus au choléra de 1832, quartier du faubourg Saint-Denis (F.M Moreau, 1833 :36.).

Le docteur *L.R Villermé*, est parmi les écrivains qui ont essayé de diagnostiquer profondément la vie sociale des pauvres de l'époque. En ce sens il a écrit un fameux ouvrage '*Tableau de l'état physique et moral des ouvriers employés dans les manufactures de coton, de laine et de soie*', paru en 1840, en montrant les conditions difficile de la vie sociale de l'époque. D'après *lui et Sabine Barles*, les données qui se trouvent dans le tableau précédent viennent de 'prouver que la mortalité n'est point ainsi que l'ont avancé beaucoup d'écrivains, en raison directe de la densité de la population, mais bien de l'indigence de cette population (Boulay, H-G, 1833 : 37). Ces résultats des recherches sont applicables aussi à plusieurs quartiers des grandes villes dont, l'habitat insalubre est devenu la première maladie métastasant le système d'habitat dans toutes les villes de province.

Le diagnostic illustrant la culpabilité de l'habitat destiné aux classes laborieuses dans la provocation du malaise de tout un système d'habitat, est bien clair avec les autres écrits comme ceux de Dr Deville : « On y trouve peu d'appartements vastes, les logements y sont divisés en chambres et cabinets ayant vue pour la plupart sur les cours étroites et mal aérées. L'élévation des maisons, leur

saleté à l'intérieur et les familles nombreuses qui les encombrant font le quartier un des plus malsains de la capitale<sup>92</sup>.

Une première période de volontarisme est commencée timidement par un rapport rédigé par des spécialistes et des médecins : *A. Chevallier, Devaux, Millot, Parent-Duchâtelet, Petit, Pontonnier, Trébuchet, Villermé, Villot et Benoiston de Châteauneuf* comme rapporteur. Ils ont constaté que l'état de malaise réside dans l'hygiène sans bien citer l'habitat en tant que raison essentielle pour la notion d'habitabilité. Cette commission rédigeant le rapport de la Seine 'quant à elle, tranche et « malgré les exemples contraires observés dans quelques localités, persiste à compter principalement tout ce qui contribue à la salubrité publique, à rendre les rues plus propres, les maisons plus saines, l'existence de leurs habitants meilleure' (Sabine, B, 1999 :107).

Des années plus tard, de nombreux médecins, philanthropes et penseurs vont ainsi tout au long de ce XIX siècle rendre compte de l'effroyable réalité des « logements tanières » des couches populaires. Les romanciers s'attacheront aussi à décrire l'ampleur de la situation. L'insalubrité des villes et ces conséquences dramatiques ont été dénoncées notamment par *V. Hugo, H. de Balzac et E. Zola*, à plusieurs reprises.

La mise en scène d'un système d'intervention urgente et efficace à la fois s'impose, pour redresser les choses et planifier l'habitabilité de la ville et des quartiers ouvriers. Face à cette situation (à l'image de la loi des deux frères *Melun* contre l'insalubrité de 1950<sup>93</sup>), des industriels et des politiciens continuent à penser à régler ce problème d'habitat en tant que système urbain en équilibre avec les autres aspects de la vie urbaine, par des projets faits à titre privé. Ceci dans l'objectif de rapprocher l'usine des ouvriers en tant qu'élément primordial du registre économique et pour une relation domicile/ travail. Dans cette vision, nous nous attacherons à exposer quelques exemples phares reflétant des points de vue différents envers la question du logement des ouvriers. Ils sont considérés comme un moteur pour un système d'habitat dans cette époque: *la cité Napoléon, le familistère Godin et la Cité Menier*.

### **II.1.1.- Egalité parfaite selon Robert Owen<sup>94</sup> (1771-1858)**

Positiviste et rationaliste convaincu, Owen croit aux vertus de l'éducation comme remède au gâchis social ; elle est nécessaire à l'homme qui veut dominer la machine industrielle (Stébé, J-M, 1998 : 16), il veut proposer par ailleurs que les dépenses sociales puissent contribuer à l'efficacité pérenne de l'ère industrielle, en favorisant la cohésion et la fraternité (Lorette, c, 2000 : 96). Il a introduit en tant qu'industriel des machines modernes,...'des habitations saines, en construisant près de l'usine une école primaire et un jardin d'enfants, le premier de toute l'Angleterre' (Benevolo, L 1978 : 167). C'est l'idée d'une communauté intégrée et autonome, géographiquement coupé du monde, unie dans des liens fraternels et à la recherche d'un but commun, qui tente de reproduire à grande échelle la cellule familiale et ses valeurs, (Lorette, c, 2000 : 96) autrement dit, un système qui fonction par lui-même en auto-organisation dans un système urbain optimal.

---

<sup>92</sup> Dr Deville, Compte rendu des travaux de la commission sanitaire du quartier de l'Hôtel de Ville, depuis son institution jusqu'à l'invasion du choléra-morbus, et depuis cette époque jusqu'au 30 septembre 1832, cité par Guerrand, 1987.

<sup>93</sup> Elle recommande la nomination d'une commission municipale d'assainissement chargée de surveiller les logements insalubres.

<sup>94</sup> Robert Owen (1771- 1858) est le premier et plus significatif des réformateurs utopistes. C'est un personnage autodidacte, vendeur dans un magasin, affairiste et, par la suite, industriel et homme politique à succès.



Ses efforts porteront aussi sur l'amélioration des conditions de travail et de vie des ouvriers ainsi les conditions physiques, sociales de l'habitat qu'il essaya de faire améliorer en tant que système d'habitat. Pour réaliser cette idée, *Owen* élabore, au cours des années 1810 à 1820, un modèle idéal de vie en commun. Il préconisait l'installation de communautés d'environ mille deux-cents personnes qui travaillent collectivement; toutes bénéficiaires d'un emploi, vivant dans un seul immeuble doté sur place de tous les services nécessaires avec cuisines et salles à manger communes. Chaque couple disposant d'un appartement privé et élevant ses enfants jusqu'à l'âge de trois ans ; âge auquel ceux-ci auraient été pris en charge par la communauté. La famille se serait néanmoins retrouvée au complet lors des repas et à d'autres moments privilégiés.

Dans une série d'ouvrages<sup>95</sup>, il décrit son modèle de l'établissement idéal, hygiénique, ordonné et formateur : petites communautés ou formes du système d'habitat composées de maisons d'habitation ,de nombreux équipements publics et des espaces verts. Les logements qui occuperont trois côtés du rectangle (la forme de l'ensemble dont on commence à concentrer l'habitat dans un endroit précis), pourront avoir de un à quatre étages ; il n'y aura pas de cuisine. Ces logements seront de plus bien aérés et, si nécessaire, chauffés ou refroidis. « Pour chauffer, refroidir ou ventiler leurs appartements, **les locataires** devront seulement ouvrir ou fermer deux vannes dans chaque pièce, qui aura, pour cela, une atmosphère toujours pure et tempérée. Un poêle de dimension appropriée, bien placé, pourra servir à plusieurs appartements, avec peu d'efforts et une dépense très limitée, si l'installation a été prévue au cours de la construction» (Stébé, J-M 1998 : 168). Ce qui justifie fortement l'existence de certains registres logiques économique, social et scientifique avec la rigueur de gouvernance comme garant de la stabilité des systèmes d'habitat formés via ces registres logiques. Ces derniers restent toujours en tant qu'éléments permanent au fil de temps.

*R Owen* tente plusieurs fois de réaliser son plan (*Figure III-8*), d'abord à Orbiston en Angleterre, et par la suite en Amérique. En 1825, il achète à une secte protestante le village d'Harmony (*Figure III-9*), en Indiana, et s'y établit avec un millier de disciples, après avoir adressé un appel au président des Etats- unis et au Congrès (Stébé, J-M 1998 : 169). Dans ce projet de New Harmony, les quatre côtés abritent un ensemble d'appartements, des chambres, des dortoirs d'enfants, des magasins pour stocker les denrées, une auberge pour loger les visiteurs, des équipements annexes. L'espace vert est présent par un jardin botanique au centre, sans oublier les bains et les gymnases situés près des écoles. Enfin, l'ensemble dispose de circulations souterraines pour l'approvisionnement en marchandises.

La recherche d'un système d'habitat est revenue sur la scène urbaine après un effet angoissant de l'industrie sur les familles démunies, les individus réduits à la plus déplorable indigence faisant pression sur les pouvoirs publics de l'époque. Un climat de désordre et de maladies sociales alimenté par l'ignorance envers les pauvres qui affichent des banderoles d'égalité, règne la quotidienneté et la vie sociale en générale. Un constat de mécontentement et de désespoir ébranlant l'ordre social oblige et pousse certains esprits de l'époque à construire un habitat digne qui fonctionne dans un système urbain d'ensemble. 'La perspective effrayante qu'elle nous offre, a répandu les nuages les plus sombres sur l'avenir. Cette perspective a frappé les hommes éclairés et sensibles que

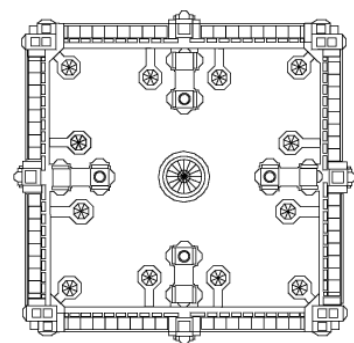
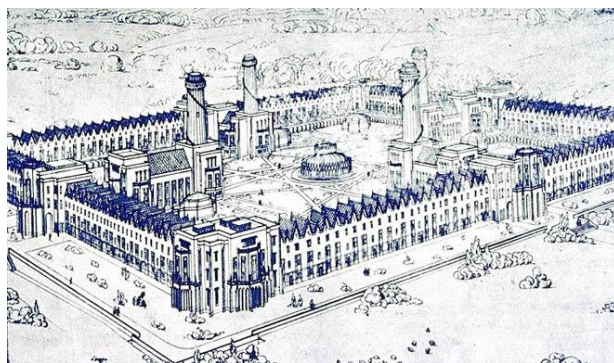
---

<sup>95</sup> Esquisse du système d'éducation, 1825 .Propositions fondamentales du système social, 1837. Le Livre du nouveau monde moral, 1847.Adresse à l'assemblée nationale de France, 1848. Courte exposition d'un système social rationnel, 1848. Dialogue entre la France, le monde et Robert Owen, 1848. Proclamation au peuple français, 1848.

l'amour de l'humanité embrase, et dont les cœurs n'ont pas été égarés par les illusions de l'ambition, de l'orgueil et du pouvoir. Ils ont senti que la plus urgent, le plus sacré est de prévenir des maux dont l'influence rapide et désastreuse s'étendrait sur la terre entière' autrement dit sur tout le système urbain (Robert Owen, 1847).

Une proposition équilibrée réconciliant les forces de la société devrait avoir un signe de vie, à partir du moment où la force de la société ne pourra pas atteindre sans impliquer les composantes du corps social. Mr Owen qui 'lui se proclame le *favori de l'univers*...loin de tout obstacle et de tout préjugé, espère fonder un système sociétaire, et bâtir une ville sous le beau nom de *Nouvelle-Harmonie*' (Reybaud, M, 1864 : 20).

Owen qui a proposé à toutes les nations de créer des établissements semblables, en les fondants à la fois sur l'agriculture et les manufactures dans les proportions que les localités peuvent exiger, offre encore un bien plus grand espoir de succès. Les nouveaux villages combineront tous les avantages des grandes villes (Discours prononcé à la Traverne de la cité de Londres le jeudi 21 aout 1817), le dessin montre en premier plan un établissement avec ses dépenses et dépendances et ses terres alentour, les terres avoisinantes ont une superficie de 400 à 600 hectares. A l'intérieur des carrés, des équipements publics les divisent en parallélogrammes, une cuisine publique, des réfectoires, et tous les équipements nécessaires à une restauration économique et agréable, une salle de conférence et un lieu de culte, une école primaire et une salle de réunion, une bibliothèque et une salle pour les adultes. Des terrains de sports et de récréation occupent les espaces libres dans l'enceinte ; ils sont censés y recevoir les arbres. Comme a signalé M. Malisz, on doit' considérer le mot « système » en tant que notion abstraite, qui ne saurait s'appliquer à la définition de l'objet du plan qui est toujours une unité de terrain concrète. A cet égard, cette tentative utopique a bien montré que la notion d'une société heureuse réside dans la planification basée sur un système d'habitat dont, on va habiter le territoire et, ne pas l'exploiter au profit d'une couche sociale aisée au détriment des autres, notamment les plus démunies.



**Figure III- 8 :** Le système social imaginé par R. Owen in' *THE NEW MORAL WORD, THE RATIONAL SYSTEM OF SOCIETY*’,. Figure : Vue en plan qui représente l'égalité d'Owen New Harmony aux USA. (E. Wilson, 1936)

On constate aussi, que la planification proposée par Robert Owen est entreprise par la cause première de classification qui est le travail, sans étudier l'influence économique ou administrative, puisque ce système est à l'origine primaire. S'ajoute à cela, que les autres fonctions peuvent être insérées dans la recherche d'une autosuffisance ce qui met clairement cette tentative dans le rang des systèmes d'habitat utopiques.



**Figure III- 9 :** New Harmony aux USA (Indiana) fondé en 1825 par Owen. (Lorette C, 2000 : 101)

Mais cette utopie montre bien qu'elle peut être classable dans un système élémentaire primaire basé sur l'agriculture, et en même temps élémentaire secondaire basé sur l'activité industrielle. Ainsi, l'image présente l'importance particulière donnée à la présence de la verdure dans un système d'habitat, à partir duquel est basée la notion de développement durable alternative.

Selon *Lan Donnachie* et *Georges Hemitt*, dans son ouvrage '*Historic new Lanark*' Edinbourg .E.U.P. 1993, Robert Owen souhaite reproduire son expérience à l'échelle de toute la Nation, puis pour toute l'humanité'. Bien qu'il n'ait pas réussi dans ses projets, il a fait une tentative volontaire qui ressemble à celle d'actualité dans la recherche d'implication des dimensions sociales, économiques et environnementales qui sont actuellement les piliers de développement durable urbain du vingt-unième siècle, aussi bien que des germes d'un quartier social collectif durable.

### II.1.2.- « Icara », la ville imaginaire d'Etienne Cabet<sup>96</sup>

Dans son '*Voyage en Icarie*', roman utopiste, Etienne Cabet développe la vision d'un socialisme étatique. Cabet, dont Marx fait l'inventeur du « communisme utopique »<sup>97</sup>, présente dans son ouvrage voyage en Icarie (1840) une forme d'organisation sociale et politique qu'il considère comme optimale.

<sup>96</sup> Étienne Cabet était son nom. Ce fils d'un artisan tonnelier de Dijon, ancien avocat, procureur général en Corse, révoqué pour ses opinions républicaines, député de la Côte-d'Or en 1831, avait longtemps été exilé en Angleterre, où il s'était converti au communisme expérimental sous l'influence de Robert Owen. Profitant du vide laissé par l'échec de l'insurrection blanquiste de 1839, il avait regroupé autour de lui des républicains avancés, socialistes et communistes, et créé l'embryon d'un parti prolétarien. Maintenant, il fallait passer à l'étape supérieure et jeter les bases concrètes de la cité de l'avenir. Ce plan, cela faisait des années qu'il y pensait. Dès 1839 était parue la première version de son traité politique en forme de conte philosophique, *Voyage en Icarie*, qui avait connu un immense succès

<sup>97</sup> La notion de *Socialisme utopique* a été conçue par Friedrich Engels et reprise par les marxistes (qui l'opposent à la notion de socialisme scientifique) ; 'Engels étudie la philosophie de Hegel, puis s'installe en Angleterre en 1842, c'est là qu'il publie en 1845 La situation de la classe laborieuse en Angleterre. Il rencontre Marx en 1944 et découvre qu'il partage les mêmes vues...il publie *Socialisme utopiste* et *Socialisme scientifique* en 1880. Après la mort de Marx en 1883' (**Henri Berna, DU SOCIALISME UTOPISTE OU SOCIALISME RINGARD, Mon petit éditeur, Paris 2010,**'). Les doctrines qu'englobe le Socialisme utopique ne sont, pour les adversaires de ces idées, pas plus utopiques que toute autre doctrine tendant vers la réalisation d'une société idéale n'ayant encore jamais existé.

Le socialisme utopique se caractérise par la volonté de mettre en place des communautés idéales selon des modèles divers, certaines régies par des règlements très contraignants, d'autres plus libertaires ; certaines communistes, d'autre laissant une plus grande part à la propriété individuelle. Le socialisme utopique se caractérise surtout par sa méthode de transformation de la société qui, dans l'ensemble, ne repose pas sur une révolution politique, ni sur une action réformatrice impulsée par l'État, mais sur la création, par l'initiative de citoyens, d'une contre-société socialiste au sein même du système capitaliste. C'est la multiplication des communautés socialistes qui doit progressivement remplacer la société capitaliste (internet).

« *Icara* » coupé par un cours d'eau et construite suivant un plan géométrique en damier est une conséquence de la révolution industrielle 'dont découlent les principes de rationalisation, d'hygiène et de classement, 'où toutes les maisons sont rigoureusement identiques' et figure une collectivisation intégrale des moyens de production. Ce modèle ne restera pas lettre morte : Cabet passera les dernières années de sa vie aux Etats-Unis à fonder des communautés inspirées de cet idéal. Toutes les maisons d'un même quartier... sont identiques et sa grandeur est faite selon la taille de chaque famille. Les maisons de quatre étages s'ouvrent à l'arrière sur un potager. Toutes les fenêtres sont garnies d'un balcon, dont les balustrades sont couvertes de fleurs. Au sein de ces soixante quartiers, 'sont installés les équipements collectifs : école, hospice, lieu de culte, magasins, salles de réunion, etc. Des dispositions sont prises pour que la ville reste propre : interdiction de jeter des ordures dans la rue, de transporter de la paille, du foin ou du fumier, etc. S'ajoute à ces principes d'aménagement et d'organisation que, 'les piétons sont protégés des véhicules, car toutes les rues sont garnies de trottoirs, et ceux-ci sont couverts d'auvents vitrés pour se protéger des intempéries sans être privés de lumière, et recouverts de stores mobiles pour se protéger de la chaleur (Stébé, J-M, 1998 : 17-18)'. Ce modèle utopique bien qu'il soit basé sur le socialisme en tant que source d'égalité et de démocratie représente aussi une auto-organisation, une communauté idéale fonctionnant elle-même en tant que système. Dans ce système, chaque individu a un toit intégré dans un grand système au diapason des registres social, économique et de bonne gouvernance.

Basé sur les principes de rationalisation et de classement, le modèle de Cabet est à rapprocher de ceux de ses prédécesseurs dont il subit l'influence ; avec cet utopiste, on peut trouver quelques cibles de développement durable : efficacité environnementale (ville propre, verdure), efficacité économique et équité sociale.

### **II.1.3.- « Phalanstère » de Charles Fourier<sup>98</sup> (1772-1837)**

Les conceptions architecturales et urbanistiques de Fourier étaient sans aucun doute profondément avant-gardistes. Comme le présage Roger- Henri Guerrand (Guerrand, R-H, 1987): personne avant lui n'avait posé aussi précisément où un ensemble immobilier permettant à une communauté d'avoir une vie sociale harmonieuse autrement dit, dans une équité sociale.

« Il publie dès 1803 une série d'articles littéraires très critiques à l'égard de l'industrialisation naissante et du paupérisme engendré par un système social et économique qu'il juge chaotique. Pour Fourier, les lois et l'organisation du travail, mais aussi la morale et les valeurs sociales, sont hypocrites et inadaptées à la nature humaine » (Lorette, C, 2000 : 110). Pour cette raison, il a combattu pour que les habitants forment une société productive qui n'est pas celle de l'ère industrielle. Pour cela, ils doivent inventer un système urbain capable d'utiliser son potentiel productif face à un régime capitaliste qui n'a apporté que de chaos, des malheurs et de troubles sociaux.

Pour lui, l'humanité se trouve actuellement au passage entre la quatrième période (barbarie) et la cinquième période (civilisation), qui sera suivie d'une sixième période (sauvegarde), et enfin d'une septième période (harmonie) (Benevolo, L 1978 : 169). Cette dernière période de l'harmonie est le résultat de tout un processus de développement systémique d'un jeu intelligent des

---

<sup>98</sup> François Marie Charles Fourier (7 avril 1772 à Besançon, 10 octobre 1837 à Paris) est un philosophe français, fondateur de l'École sociétaire, considéré par Karl Marx et Engels comme une figure du « socialisme critico-utopique » dont un autre représentant fut Robert Owen. Plusieurs communautés utopiques, indirectement inspirées de ses écrits, ont été créées depuis les années 1830.

données selon leurs contextes qui mènent vers la durabilité. Selon Fourier, les hommes abandonneront les villes et se réuniront en phalanges de 1620 individus chacune dans des édifices collectifs appelés phalanstères. Le phalanstère est une sorte d'hôtel coopératif pouvant accueillir quatre cents familles au milieu d'un domaine de quatre cents hectares où l'on cultive les fruits et les fleurs avant tout. Fourier décrira à loisir les couloirs chauffés, les grands réfectoires et les chambres agréables. C'est une forme d'un ensemble de logements organisés autour d'une cour couverte centrale considérée comme le lieu d'une vie communautaire.

Dans trois ouvrages<sup>99</sup>, il expose ses plans d'une organisation sociale parfaite, dont les fondements se structurent à partir d'une « quantification » du bonheur humain où « Dans la construction sociétaire, tout est prévu et pourvu, organisé et combiné et l'homme y gouverne en maître l'eau, l'air, la chaleur et la lumière » (Consédirant, V, 1834 : 20). L'édifice qu'habite une phalange comprend un corps de logis collectif avec une cour centrale abordée et flanquée de deux pavillons latéraux. Cet ensemble, qui a au moins trois étages, intègre, à côté des logements des sociétaires situés aux étages, toute une série d'équipements collectifs : bibliothèque, salle de repos, de bourse, de conseil, hôtel pour accueillir les visiteurs, opéra, église, tribunal, écoles, etc. (Stébé, J-M, 1998 : 19-20), et muni d'installations centralisées (Benevolo, L, 1978 : 170). On peut dire de plus qu'il a essayé d'assurer une équité sociale et une efficacité économique dans le respect de l'environnement. Il a utilisé le progrès technologique de l'époque pour servir son projet, prémisse de ce qui ressemble à la démarche d'actualité de développement durable.

Le concept de l'utopiste Charles Fourier d'habitat sociétaire servira de référence à nombre d'expériences et de réalisations concrètes dans le domaine du logement ouvrier : Victor Considérant<sup>100</sup> (1808-1893) même s'il ne partage pas avec lui toutes leurs idées mais il connaît bien la situation critique dans laquelle vivent les ouvriers en supportant des conséquences dramatiques de la ville insalubre, mais aussi de « familistère » imaginé par Jean-Baptiste André Godin au XIX<sup>e</sup> siècle à la « cité radieuse ». *F. Choay* dit que c'est le modèle le plus détaillé du pré-urbanisme progressiste. Ce mode persiste au fil du temps, les phalanstères ont fait l'objet de tentatives d'application nombreuses en France et aux États-Unis au XIX<sup>ème</sup> siècle.

Charles Fourier est considéré parmi les utopistes urbains les plus connus, dont on doit accorder une place particulière grâce à sa vision envers l'habitat social en tant que système d'habitat.

---

<sup>99</sup> Traité de l'association domestique- agricole (1822), Le nouveau monde industriel et sociétaire (1829), cités ouvrières (1849).

<sup>100</sup> Selon l'équipe de recherche de Lorette Coen : la société du monde moderne du XIX<sup>e</sup> siècle tend clairement pour Victor Considérant vers une morale égoïste et une vie sociale atomisée. Pour répondre à cette situation, s'inspirant du modèle fouriériste, il propose une organisation alternative de la vie sociale fondée sur une base communautaire. Refusant le principe du communiste égalitaire qu'il considère despotique et confus ; il prône l'association hiérarchique au sein d'un phalanstère, immense édifice où chacun, en se consacrant à un travail attrayant et passionné, doit réaliser le bonheur universel par la coopération. V. Considérant dans un ouvrage publié en 1848 sous l'intitulé 'Description du phalanstère et considérations sociales sur l'architectonique' : il y a dans ce Paris un million d'hommes et de femmes, et de malheureux enfants, entassés dans un cercle étroit où les maisons se heurtent et se pressent, exhausent et superposant leurs bétages écrasés ; puis, 600000 de ces habitants vivent sans air ni lumière, sur des cours sombres, profondes, visqueuses, dans des caves humides, dans des greniers ouverts ) la pluie, aux vents, aux rats, aux insectes (...) Et depuis le bas jusques en haut, de la cave aux plombs, tout est délabrement, méphitisme, immondicité, et misère...toutes ces fenêtres, toutes ces portes, toutes ces ouvertures sont autant de bouches qui demandent à respirer : et au-dessus de tout cela vous pouvez voir, quand le vent ne joue pas, une atmosphère de plomb, grise et bleuâtre, composée de toutes les exhalaisons immondes de la grande sentine. Cette atmosphère-là, c'est la couronne que porte au front la grande capitale ; c'est dans cette atmosphère que Paris respire ; c'est là-dessous qu'il étouffe...Paris, c'est un immense atelier de putréfaction de concert, où ne pénètrent guère l'air ni le soleil. Paris, c'est un mauvais lieu où les plantes s'étiolent et périssent, où, sur petits sept enfants, il en meurt quatre dans l'année.

‘La découverte d’une théorie d’association industrielle est depuis quelque temps pressentie par l’Angleterre, qui fait des recherches actives et des essais dispendieux pour organiser l’association domestique (Fourrier, C, 1822 : 03), un climat de pauvreté<sup>101</sup> règne sur la scène économique et sociale, pour laquelle un système d’habitat bien équilibré s’impose. Il fallait un moyen efficace pour faire sortir les habitants pauvres de ce lacis. A cette époque, il a été préjugé que l’industrie sociétaire est la solution la plus convenable pour les démunis, autrement dit un système d’habitat secondaire voire la disponibilité des richesses et des usines. A la différence d’Owen lourdement critiqué dans son modèle théorique (*Figure III-10*), jugé par l’excès de nombre qui dépasse 3000 personnes, ‘c’est beaucoup trop, car le plus haut degré d’association ne comporte que 1600 à 1700 personnes, hommes, femmes et enfants, et le plus bas degré peut être limité à 400 selon la table suivante des trois modes sociétaires :

Mode simple ou hongré, 400 à 500

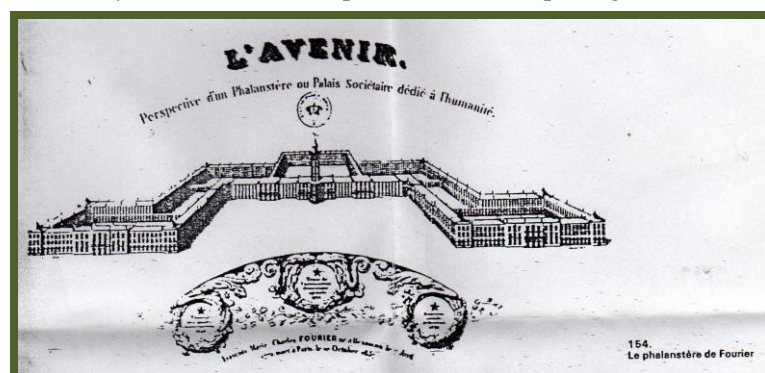
Mode mixte ou ambigu, 800 à 1000

Mode composé ou binharmonique, 1200 à 1500 (*Ch. Fourier 1822*).

Ce système d’habitat est bien basé sur la délimitation du nombre habitants de façon à ce qu’il assure à tous un logis, un emploi et une éducation pour les enfants. Ce système d’habitat est fort possible mieux classable à coté des systèmes secondaires qui vont vers la complexité puisqu’il contient un certain nombre de service et d’équipements collectifs. Ce modèle est avant-gardiste dans le fait qu’il a mis une œuvre l’équilibre entre l’agriculture et l’industrie où rien n’est subjectif.

Il a aussi mis en œuvre des travaux de l’agriculture et de manufacture dont ‘la conception de M. Charles Fourier, comme un phare nouveau dans la voie de l’association universelle ; et il s’érige en champion de cette science nouvelle’ (Modrolle, A-M, 1832 : 307). Cette science de reformation de la société est une réalité et une autre manière d’habiter l’espace, en mettant en scène d’autres aspirations et attentes pour le mieux être des habitants. Parallèlement à cela, il y a une meilleure efficacité économique. Mais durant cette période, l’économie prime sur la scène et les habitants sont à la merci de la bourgeoisie.

Dans cette tentative d’un système d’habitat, plusieurs registres n’ont pas été pris en compte comme l’aspect microéconomique où l’habitant sent la liberté, aussi bien qu’une vie sociale bardée par les murs de ce modèle. La gouvernance publique est absente ce qui met automatiquement la justice ou l’injustice aux ordres de la tyrannie des riches qui ne cherchent qu’à agrandir leur chiffre d’affaires.



**Figure III- 10** : Vue sur le Phalanstère de Fourier, (L, Benevolo, 1978 :171)

<sup>101</sup> Le nombre des pauvres à Liverpool s’élève au tiers de la population, 27000 indigents sur 80000 habitants, et cependant Liverpool est une des cités opulentes ; le commerce maritime y est en pleine activité. Un tiers d’indigent !...Singulier résultat de l’industrie non sociétaire.

Cette période post-industrielle est connue par l'apparition des réformateurs sociaux qui cherchent à trouver des remèdes à la situation de misère et de mécontentement de la classe ouvrière. L'échec de ces systèmes est le résultat de deux éléments : le premier, un climat d'une gouvernance privée, le deuxième, plusieurs registres logiques pour un vrai système d'habitat n'ont pas été pris en compte. Donc, pour la formation d'un tel système, l'habitat social ou ouvrier reste toujours le garant de cette formation, pour cette raison, les efforts fournis à cette époque ont été destinés objectivement à cette partie du système.

#### **II.1.4.- Cité Napoléon 1851**

Elle a été lourdement critiquée par *Victor Hugo* et *Etienne Charavay* dans son ouvrage '*Histoire d'un crime*', aussi bien par Dr Villermé dans un journal économique (*In journal des économistes*, T 26, 1<sup>ère</sup> série, 15 avril 1850) qu'il a qualifié comme endroit où règne l'anarchie sexuelle. L'aspect politique en ciblant la masse électorale est bien apparu dans l'urgence de l'opération et l'implication directe du Président et du Parlement.

Cette opération initiée par Napoléon est pour autre objectif de lutter contre le paupérisme marquant la scène sociale de l'époque. La ville s'est engagée dans la réalisation d'un programme ambitieux de logement, afin d'édifier 12 cités ouvrières autrement dit, des familistères, en s'inspirant des idées de Ch. Fourier.

Une grande volonté de rendre l'habitabilité des arrondissements, autrement dit le retour vers un système d'habitat, de Paris réside dans le fait que ces appartements seront loués avec des prix inférieurs à ceux du marché de loyer. Cette opération est confiée à la Société des cités ouvrières de Paris et 'faute d'avoir pu réunir les fonds nécessaires à la réalisation de l'ensemble de 12 cités, cette société ne pourra en ériger qu'une seule –et encore avec beaucoup de mal-, rue Rochechouart, dans ce qui était à l'époque le second arrondissement' (Stébé, J-M, 1998 : 40).

Ce projet achevé en 1851, peut être considéré comme une initiative courageuse de chercher un système d'habitat insérant les classes populaires démunies au sein du tissu urbain dense comme celui de Paris. L'insertion dans un système d'habitat qualifié par les maladies et le malaise des habitants est vraiment compliquée. 'Cet ensemble est satisfaisant au point de vue de la propreté générale et de la salubrité, mais son aspect rappelle trop la caserne, l'hôpital ou le cloître' (Granger, C, 2005 : 87). Dans cette optique, cette expérience est bien qualifiable comme une tentative de réaliser un système d'habitat, bien qu'elle est en rupture avec la morphologie des immeubles de logements destinés aux aisés, mais il va guider les autres concepteurs pour d'autres imaginations et réalisations.

#### **II.1.5.- Familistère de Godin (1817-1888)<sup>102</sup>**

Persuadé, tout comme Charles Fourier, que le bonheur réside dans l'Association, Godin modifie les plans de Fourier sur deux points essentiels : il combine l'habitat avec l'industrie (habiter, travailler) et il abolit la vie en commun, accordant à chaque famille un logement individuel dans un grand édifice s'ouvrant sur des cours, complété d'un jardin d'enfants, d'une école, d'un théâtre et de différents services (Benevolo, L, 1978 : 172). En 1858, il conçoit une composition urbaine générale de ce qui sera le «*Palais social*» (*Figure III-11 et III-12*), dont les plans sont probablement dûs à

---

<sup>102</sup> Né en 1817 dans l'Aisne, Jean Baptiste André Godin est issu d'un milieu modeste, il fera à 18 ans, en tant qu'artisan-serrurier, un tour de France comme compagnon. Ce périple de deux ans lui permet de découvrir les conditions précaires des populations laborieuses et de prendre conscience qu'il est nécessaire de faire quelque chose pour améliorer leur sort.

l'architecte fouriériste Victor Calland. Le Familistère est une société. 'Cet ensemble, qui constitue la synthèse des systèmes de pensée prônés par les utopistes, les saint-simoniens<sup>103</sup>, les chartistes anglais<sup>104</sup>, les socialistes français et les révolutionnaires quarante-huitards<sup>105</sup>, dans un climat caractérisé par un éclectisme social et politique et repose sur les principes de fraternité et de devoir.

Pour lui le familistère est une cité ouvrière qu'il a tenté d'instituer de la manière la plus concrète à travers la concrétisation de ces visions. Elles résident dans un idéalisme social et un pragmatisme économique où la vie sociale ne doit en aucun cas être fondée sur l'assistanat.

Jean-Baptiste André Godin  
(1817-1888) sculpteur  
dans la cour du Familistère  
de Guise (Aisne), sorte  
de phalanstère industriel  
dont l'organisation sociale est  
moins connue du grand public  
que les poeles et cuisinières  
en fonte qui portent son nom.



Figure III- 11 : Vue panoramique sur Le familistère de Godin, (Serge Ziyons : 1997 :76)



Figure III- 12 : L'intérieur de familistère. (BARBEY, G, 1990 :78)

Godin réalise sur une surface de 20 ha- de 1856 à 1882- un palais<sup>106</sup> social comprenant plus de 700 logements de deux pièces maximum, dans lequel un véritable confort<sup>107</sup> est accordé à ses employés. Godin y loge ces familles, leur offre des équipements pratiques comme une buanderie, des

<sup>103</sup> Le saint-simonisme est une doctrine socio-économique et politique dont l'influence fut déterminante au XIXe siècle. Elle tient son nom de Claude Henri de Rouvroy, comte de Saint-Simon (1760-1825). Son disciple ou partisan est qualifié de « Saint-Simonien ». Elle peut être considérée comme la pensée fondatrice de la société industrielle française.

<sup>104</sup> Le chartisme est un mouvement politique ouvrier qui se développa au Royaume-Uni au milieu du XIXe siècle, à la suite de l'adoption de la « Charte populaire » (anglais : People's Charter).

En 1832, la réforme électorale (Reform Act) établit un système électoral censitaire, au détriment des classes populaires. La Charte populaire fut adoptée en 1838, à l'initiative de l'Association des travailleurs londoniens. Elle réclamait le suffrage universel masculin, un juste découpage des circonscriptions électorales, l'abolition de l'obligation d'être propriétaire pour être éligible, des élections législatives annuelles, le vote à bulletin secret et l'indemnité parlementaire. Le mouvement resta actif et organisé jusqu'en 1848 et donna lieu à l'apparition des mouvements coopératifs et des mouvements syndicaux. Il connut trois grandes phases : entre 1838 et le début de 1840 ; à l'été 1842 et entre février et août 1848, correspondant aux trois grandes pétitions signées par des millions de Britanniques et déposées (pour les deux premières) au Parlement qui refusa d'en tenir compte.

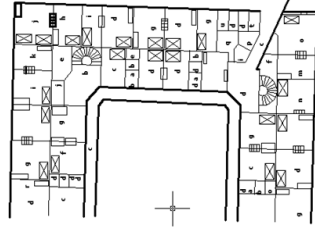
<sup>105</sup> Un quarante-huitard est révolutionnaire de 1848, année riche en révolutions en Europe (le « Printemps des peuples »), en particulier en France (la Révolution française de 1848 en février, les « Journées de Juin »), dans la Confédération germanique (la « Révolution de Mars »), en Autriche-Hongrie et en Hongrie.

<sup>106</sup> Il conservera en effet la disposition générale du palais : quadrilatère central flanqué de deux quadrilatères latéraux, mais fera disparaître l'église.

<sup>107</sup> Pour son élaboration, Godin va s'inspirer de plusieurs projets : du palais des familles de V. Calland, architecte, membre de l'école sociétaire, et du phalanstère de C. Fourier, dont il gardera de nombreux aspects.



lavoirs ou des équipements sociaux [...] une piscine-bains et une buanderie alimentée en eau chaude par la récupération de l'eau de condensation des machines, une bibliothèque, une nourricerie-pouponnant et un ensemble « économat » avec un magasin d'alimentation générale, (Stébé, J-M, 1998 : 43). Il cherche à créer une meilleure qualité de vie et un cadre agréable pour le travail et donner les « équivalents de richesse » à son personnel.



**Figure III- 13 :** Plan d'étage du familistère (dessiné par l'auteur, ( BARBEY, G, 1990 : 78).

**Figure III- 14 :** Vue perspective sur le Palais social – Carte postale, 1905 (coll. Familistère de Guise). (Olivier, M. BRIOSNE<sup>108</sup> : 91)

Dans la recherche de création d'une dynamique sociale agréable, des « rues- galeries », reliées entre elles par de larges escaliers aux angles des édifices, comportent des points de rencontre (fontaines, cabinets d'aisance, trappes à balayures –vide-ordures, dirait- on aujourd'hui) (Figure III-13 et III-14) pour susciter et entretenir la solidarité et la fraternité et où devait se forger une sociabilité familière' (Stébé, J-M, 1998 : 42). À la différence de Fourier, Godin cherche à garder l'intégrité et l'unité de la famille d'où le nom de Familistère.

Dans ce système d'habitat, le progrès technique de l'époque a une importance particulière dans cette cité où on trouve aussi les fondements des hygiénistes de l'époque, en ce sens il semble que 'Godin ait recherché la maximalisation des conditions d'hygiène : air –ventilation des bâtiments et des logements ; lumière –tous les appartements en sont traversés ; prévention de l'incendie- nombreux coupe-feux, sols carrelés, etc. prévention des accidents (aucun véhicule ne peut pénétrer dans les enceintes habitées). Donc, ce système partage plusieurs indicateurs de registres logiques d'implantation de nos cités aujourd'hui, sous la vision de projet urbain durable.

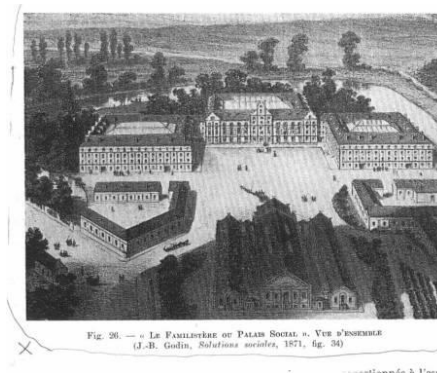
Godin à travers le Phalanstère de Guise fait une tentative particulière vers la recherche d'une cité durable, conviviale et viable autrement dit durable. Comme a présagé J-M Stébé : '*il a été sans aucun doute un pionnier en matière de logement pour les classes laborieuses : appartements confortables entourés de nombreux avantages et ressources que beaucoup de logements bourgeois ne possédaient pas à l'époque*'.

L'ouvrage d'A. Oyon présente une scène sociale désagréable à vivre qui a encouragé Godin de penser à l'améliorer. Un système d'habitat bien intégré dans un tout unifié est la solution optimale devant cet état maladif ; 'améliorer le sort des classes laborieuses ; relever la moralité où elle a disparu ; rapprocher vers un niveau proportionnel les diverses classes de la société ; faire disparaître le sentiment d'envie et de haine qui naît chez les malheureux, de leur infériorité et de leurs souffrances comparées avec la supériorité et le bien-être d'autrui'(Oyon, A, 1865 : 05), donc, les classes ouvrières se sont trouvées dans un cercle vicieux, entre l'ignorance et un climat de démoralisation.

<sup>108</sup> M. Olivier BRIOSNE108, P 91 MEMOIRE pour l'obtention du Diplôme Bâtisseurs d'Utopie. « Le mythe de la Cité Idéale confronté à la réalité au XIXème et XXème siècle » UNIVERSITE PAUL CEZANNE - AIX-MARSEILLE III. P 91

À Paris comme à Londres et d'autres villes manufacturières, on recherche à tout prix la stabilisation des habitants en essayant d'évacuer les sentiments de tristesse. Un système d'habitat, face à la moralité des masses, qui contrecarre ces dérivations, s'impose.

Dans ce climat, Godin, un brillant chef d'entreprise, un homme politique et un théoricien à la fois 'se lance dans une expérience : le *Familistère et l'Association du familistère*. Cet esprit utopique appelle l'attention sur les remèdes contre le malaise social, en proposant un système d'habitat social sous forme d'un palais familial de 700 logements de deux pièces maximum en assurant un vrai confort aux habitants employés. Ce système d'habitat secondaire basé sur l'industrie est qualifié aussi comme mixte par la présence des équipements d'accompagnements comme une école élémentaire mixte, un théâtre, une bibliothèque, des magasins d'alimentation générale...etc (*Figure III-15*). Donc, il s'est avéré que l'habitat ouvrier est le pignon manquant pour garantir l'habitabilité de la ville que se soit primaire ou secondaire.



**Figure III- 15** : Le Familistère ou Palais Social. Vue d'ensemble. (Godin, J-B, 1971).

De même ce point de vue est bien étayé par Alexandre Oyon un écrivain de l'époque -une lettre écrite en septembre 1866-: 'le Familistère n'est pas uniquement un palais créé pour l'habitation des ouvriers. Si beau qu'il soit, au point de vue matériel, ce magnifique établissement n'est, depuis la base jusqu'au faite, que la mise en œuvre de tout un système de démoralisation'.

#### **II.1.6.- Cité Noisiel (Menier) 1874**

Passionné par les questions économiques et sociales, ce patron industriel a fait fortune dans le chocolat pendant la seconde moitié de XIX siècle. Sa vision pour stabiliser la société et par conséquent l'économie l'a amené vers une politique sociale d'entreprise. Dans cette optique, il a construit en 1874, une cité ouvrière destinée aux familles des travailleurs de l'usine pour qu'ils soient proches du lieu de travail. Son fondateur est convaincu d'une possible entente de la bourgeoisie et de la classe ouvrière et persuadé que le loyer des maisons est la solution optimale en protégeant l'économie et en cherchant une paix sociale.

L'implantation de cette cité est faite dans un environnement rural. Un bon exemple qui montre que le système d'habitat instauré est bien basé sur l'industrie comme système secondaire. La recherche d'une telle stabilité des ouvriers illustre que l'habitat ouvrier reste toujours l'élément déséquilibrant d'habitabilité soit de la ville soit de la campagne, dont l'habitabilité est subordonnée par trouver une solution à toutes les classes sociales notamment les plus démunies.

Cette période d'intervention des privés, ou autrement dit des initiatives privées, prise en faveur de logements ouvriers a causé de vraies discussions dans toutes les scènes politiques. L'approfondissement dans un système d'habitat est devenu incontournable. Selon J-M Stébé, ces

tentatives ont permis enfin de montrer l'importance de l'habitat comme facteur de progrès et d'intégration sociale pour les classes défavorisées et les catégories socioprofessionnelles, en instaurant une nouvelle période d'intervention de l'Etat et par conséquent la généralisation des systèmes urbains utopiques dans l'habitat social.

### II.1.7.- Le palais familial de Victor Calland (1855)

Il imagina un palais familial où les libertés individuelles seraient respectées. L'édifice comprend 150 appartements privés pourvus de fourneaux, lavabos et lieux d'aisance. A coté, on trouve des parties communes : au centre de d'édifice une vaste salle vitrée éclairée et ventilée, servant de galerie de promenade, de lieu de concert et de spectacle ; autour, un restaurant, un établissement de bains, une bibliothèque, des salons de lecture, de jeux ; des galeries assurant la liaison entre les différents espaces de vie et les appartements ; des aires de repos avec des divans et des belvédères (Stébé, J-M, 1998 : 21). Il a reconduit l'idée de recherche d'un système d'habitat, bien que ce dernier n'est pas isolé, il a cherché qu'il soit en connexion avec le reste du tissu urbain.

*Schéma de synthèse :*

	Platon	Robert Owen	Etienne Cabet	C. Fourier	V. Callon	Godin
	CALIPOLIS	Egalité parfaite	Icarie	Phalanstère	Palais familial	Phamilstère
Recherche de l'idéale	x	X	X	X	X	x
Logement à tous	x	X	X	X	X	x
Equité sociale	x	X	X	X	X	x
Emploi à tous	x	X	X	X	X	x
Efficacité économique	/	/	/	/	/	/
Espaces verts	/	X	X	X	x	x
Efficience environnementale	/	/	/	/	/	/
La bonne gouvernance	x	X	X	X	x	x
La gouvernance	x	X	X	X	x	x
Equipements annexes	x	X	X	X	x	x
Utilisation de technologie	/	X	X	X	x	x
Organisation de circulation	/	/	X	/	/	/
Relation habitat/travail	/	/	/	X	x	X (industrie)
Capacité de charge	/	500 à 300 hab	/	1620 hab	150 apts/ palais	700 lgt/ palais

Tableau III- 2 : Synthèse sur l'émergence des prémices de développement durable de l'antiquité à l'époque industrielle

### III.- Diverses tentatives pour un système d'habitat standardisé et universel au XX<sup>ème</sup> siècle : causes et conséquences

Le XX<sup>ème</sup> siècle est sans doute la période qui a subi le plus les conséquences de l'époque post-industrielle. La ligne de marquage entre les deux périodes réside dans l'apparition des tentatives avec pour l'objectif de rattraper l'image désagréable de la cité. Son ère impose un mode de vie social basé sur l'industrialisation d'une part, et sur l'exploitation effrayante des terrains au profit de l'économie, d'autre part.

A cet égard, plusieurs modèles théoriques sont apparus pour répondre à la perte de la notion système d'habitat ; bien que cette utopie n'ait touché que l'aspect notionnel, des tentatives ont connu la lumière en réalité. La question de retour vers une approche systémique est recommandée devant un nouveau paysage urbain éparpillé et difficilement maîtrisable. Le projet économique prime encore sur la scène urbaine devant les autres registres logiques d'implantation.

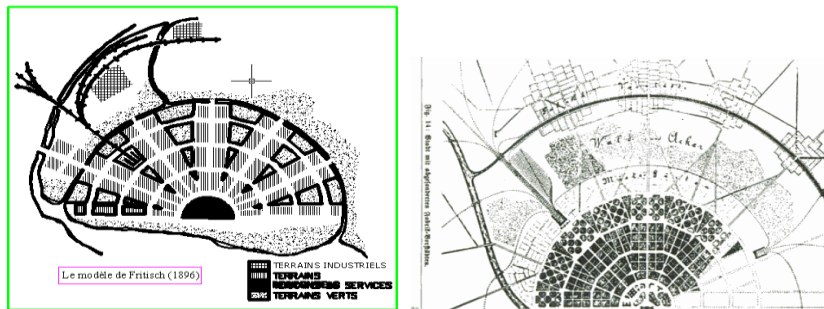
#### III.1.- Point de départ de la renaissance de la notion systémique

Il s'agit d'un système d'habitat réconciliant à la fois les trois registres : économique, social, et environnemental. Cette tendance a connu la lumière via les travaux de certains concepteurs et théoriciens comme : *T. Fritsch* (1896), les "*Modèles d'Organisation de la Cité*" de *J. Stübben*. Aussi bien qu'à l'échelle de la ville avec *Camillo Sitte* (1895) et le plan d'Olmütz, *Theodor Fisher* (1904) et

le plan d'occupation des sols de Munich, d'Hermann Jansen (1909) et le plan du " Grand Berlin ", toutes ces tentatives ont tendance à réorganiser la ville malade de l'époque par d'autres principes de conception notamment ceux de concentration et de zoning.

L'exemple de T. Fritsch (Figure III-16 et III-17) pour la ville de Vienne illustre cette nouvelle ligne directrice de la cité impact, avec à la présence intensive de la verdure, autrement dit, une importance particulière a été donnée à la présence de l'aspect écologique dans la ville. Avec sa thèse de ne pas viabiliser les espaces libres entre les quartiers, ils font partie intégrante dans la ville en tant que registre important.

Sa vision utopiste est basée sur le zoning : une zone industrielle loin de l'espace résidentiel, une zone libre à partager par tous et une zone d'habitation. Dans la zone d'habitation, toutes les typologies de logements ont été intégrées sous le même système urbain. La forme générale du plan de la cité donne à la verdure une continuité géométrique parfaite (le plan vert actuellement). Le lien entre ces composantes est assuré par une forme radioconcentrique permettant de raccourcir la distance entre travail, logement et endroits de récréation ; en partant du principe de créer des distances relativement faibles en traversant les artères de la ville imaginaire.



**Figure III- 16:** Le modèle de Fritsch (1896). Voulant passer en revue les modèles théoriques de la ville de l'avenir élaborés au XX<sup>ème</sup> siècle, il faut commencer par le modèle concentrique de Fritsch. L'essentiel de son idée est l'enfoncement de coins de verdure qui vont de la périphérie jusqu'au centre de la ville. C'est le premier pas vers la distension des systèmes d'habitat. Ce schéma tient convenablement compte de l'importance des orientations radiales formant le squelette des quartiers résidentiels, mais surestime la valeur des artères de ceinture sans percevoir le danger d'embouteillage du centre par la circulation. (D'après T.A.Reiner, « *The place of the ideal community in urban planing* » University of Pennsylvania Press, 1963.

**Figure III- 17:** Le plan urbanistique de modèle de T Fritsch. Source Les cahiers de la recherche architecturale, 1900, 1940, « Architecture et politiques sociales », Ed Parenthèses, N 15/16/17 1er Trimestre 1985, P 155.



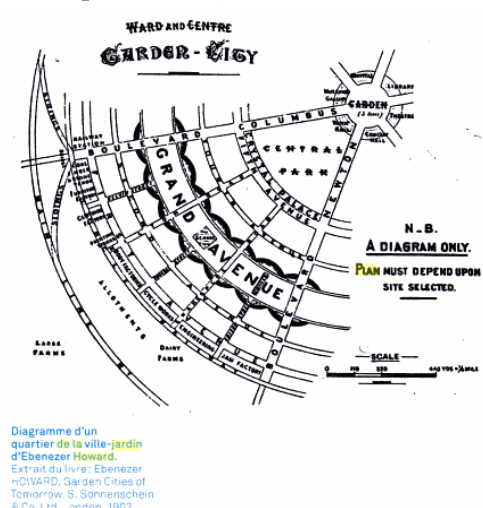
**Figure III- 18:** L'habitat imaginé par T Fritsch. Source Les cahiers de la recherche architecturale, 1900, 1940, « Architecture et politiques sociales », Ed Parenthèses, N 15/16/17 1er Trimestre 1985, P 157.

Cette nouvelle tendance donne l'impression que cette utopie est fondée sur trois registres de développement durable : social, économique et environnemental. S'ajoute à cela un système de transport permettant la connexion permanente entre les quartiers avec la présence de la verdure ; même les familles modestes peuvent bénéficier d'habitations dans un système d'habitat intégré parfaitement dans le supra-système urbain.

*Fritsh* a demandé « un programme de vie allemande renouvelée<sup>109</sup> ». C'est une proposition d'un système d'habitat basé sur les idées de la cité jardin par la prise en compte de la spécificité allemande de la recherche de préserver une identité unique et commune. Ce modèle donne à tous les membres de la société les mêmes chances notamment pour avoir un logement. Mais en contre partie, il est tellement sélectif que la notion de système d'habitat avec l'acceptation des connexions avec les autres agglomérations sans ségrégations est devenue impossible à concrétiser.

### III.2.- Howard et début de la concrétisation optimale du système d'habitat

Un autre concept a exercé son influence sur la planification des systèmes d'habitat à cette époque. Issu d'un idéal social, R. Owen a élaboré sa proposition d'une communauté idéale. 'Le but recherché était de créer pour la population ouvrière des conditions qui lui permettraient de profiter aussi bien des avantages de la ville (lieu de travail) que de la campagne (loisirs et approvisionnement en produits agricoles)<sup>110</sup>' (Malisz, B, 1972: 201), sur la base d'un modèle théorique fait comme une auto-organisation, un organisme indépendant (*Figure III-19 et III-20*).



**Figure III- 19:** Diagramme d'un quartier de la ville-jardin extrait du livre : Ebenzer HOWARD, Cities of tomorrow S. Sonnenschein and Co LTD, London 1902. ( Les cahiers nouveaux, N°82, 2012).

L'objectif est d'opter pour des systèmes d'habitat dans les petites localités qui entourent les grandes villes. 'La ville elle-même contiendrait aussi bien des quartiers résidentiels paisibles que des installations pouvant abriter l'éventail complet des activités commerciales, industrielles et culturelles'. Pour *Owen*, chaque bâtiment est 'situé de manière à assurer le maximum d'utilité et de commodité<sup>111</sup>'.

<sup>109</sup> Les cahiers de la recherche architecturale, 1900, 1940, « Architecture et politiques sociales », Ed Parenthèses, N 15/16/17 1<sup>er</sup> Trimestre 1985, P.

<sup>110</sup> Op. cit, B. Malisz, P 201.

<sup>111</sup> *The thirty-sixth annual Co-operative Congress*, Manchester, 1904, P 63.

► Alexandre  
Maistrasse.  
Premier lot de la  
cité-jardins de  
Suresnes, 1920  
Collection, musée  
de Suresnes-René  
Sordes.

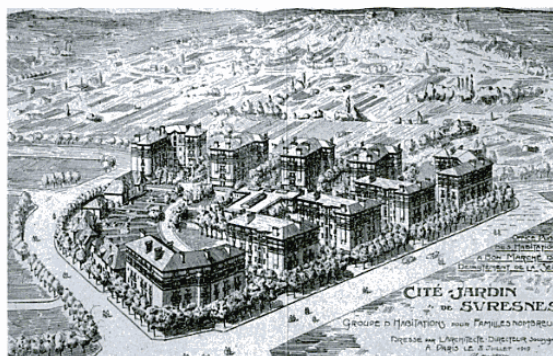


Figure III- 20: un modèle de la cité jardin. (Delarge, A, 2003<sup>112</sup> : 51).

A la différence des tentatives du siècle précédent, ce modèle n'est pas figé et bardé dans sa forme géométrique. 'Howard ne semble pas avoir bien connu les projets de cités géométriques proposées précédemment par les socialistes utopistes au dix-neuvième siècle. Pourtant le plan parfaitement circulaire symétrique qu'il a dressé pour la Cité-jardin, montre une forte ressemblance avec certains d'entre eux, notamment celui de *James Silk Buckingham d'une ville métallique, victoria* (1849)' (Fishman, R, 1979 : 30). Dans cette cité, l'harmonie de la forme géométrique est le résultat de la société harmonieuse. La santé publique a pris une place importante dans la vie de la cité, en évitant les maladies du siècle précédent, la densité est allégée et les boulevards ont été surdimensionnés ; c'est une ville de santé publique.

La logique d'implantation a été appliquée dans d'autres pays comme la Russie et la Pologne, hélas, les tentatives ont échoué. Mais l'échec n'est pas causé par la thèse de *Owen* mais en incombant les circonstances, 'En Pologne, par exemple, les échecs dans la réalisation du plan régional du bassin industriel de la Haute-Silésie, élaboré dans les années cinquante, ont eu pour principe l'origine les retards dans l'électrification du nœud ferroviaire silésien, ainsi que la politique des ministères des mines et de l'industrie qui tendaient à stabiliser les effectifs des charbonnages et des entreprises industrielles de base. Ceci a eu pour effet le développement des cités d'habitation près des lieux de travail et le renoncement à la décentralisation du bassin houiller. A Londres, l'échec a été causé par le changement de la politique gouvernementale alors que le parti conservateur était au pouvoir' (Malisz, B, 1972). Cette situation vient étayer nos propos qu'il y a deux étapes à bien respecter dans le projet urbain, l'avant et l'après projet, mais dans une échelle systémique pour les deux sphères *input* et *output*.

Notre lecture à travers une approche systémique montre que des registres logiques de planification dans les plans économique, social et environnemental ont été mis en scène. L'habitat social destiné aux démunis ne se trouve que dans un mode de planification adoptant le systémisme comme tendance et par conséquent, chaque registre à traiter à part entière d'une part et en relation avec les autres registres d'autre part.

### II.3.- Le Corbusier et la ville contemporaine

Le modèle de la ville contemporaine marque le début de la planification concentrique. La tâche est très difficile dans le sens de rapprocher physiquement les composantes des registres de

<sup>112</sup> Sous la direction d'Alexandre Delarge, Pierre Gaudin, Juliette Spir et Henri Zuber. Ed Créaphis, Paris 2003.

planification systémique dans des blocs artificiels à une grande échelle. 'La ville contemporaine était la réponse aux problèmes sociaux qu'il avait soulevés dans les articles de l'Esprit nouveau<sup>113</sup>. Comme il l'avait démontré, la solution à ces problèmes impliquait la reconstruction de la société industrielle, sa tâche était de créer un environnement entier dans lequel l'homme, la nature et la machine se sont réconciliés' (Fishman, R, 1979 : 145). Cette renonciation est le synonyme de mise en scène d'une approche systémique, bien que la nouveauté réside dans la pensée à la troisième dimension. Sa thèse, à la différence des autres utopies, a confirmé qu'il est possible d'abriter trois millions d'habitants dans un seul système urbain via une standardisation technique en se basant sur le développement scientifique de l'époque.

Ce système urbain vient instaurer le règne de la géométrie sur l'espace urbain dont, la logique d'implantation est devenue la logique des techniciens sans impliquer les citoyens lors de la conception. Bien qu'à travers ça, la sociabilité a pris une place importante à partir de dégagement des espaces libres en élevant les bâtiments sur les pilotis. En garantissant la liberté d'échanges, de rencontres, de pratiques sociales, s'ajoute à cela un système viaire coordonné et relié garantissant la connexion entre les différentes zones de la ville contemporaine. La machine à habiter est devenu le garant d'un logis pour tous mais dans un supra-système basé sur la concentration. Elle signifie la superposition des différentes fonctions et pratiques urbaines avec la présence de la verdure en tant qu'élément écologique primordial.

Cette ville satellite assure des logements pour tous sous une vision basée sur l'économie de l'espace, en mettant en œuvre des espaces qui conviennent à toutes les familles en proportionnalité étudiée selon les dimensions du corps humain, d'une part, et d'autre part, par l'instauration d'un nouvel ordre social où chaque membre de la société peut bénéficier de la lumière et de la verdure, autrement dit la santé publique.

#### **III.4.- Le Corbusier et son école moderne d'architecture**

Pour Le Corbusier<sup>114</sup>, la notion du système réside dans le fait que les notions d'architecture et d'urbanisme sont totalement indissociables. Pour lui, une architecture nouvelle qui met en œuvre les nouvelles techniques de construction et une nouvelle vision de l'espace, n'a de sens qu'intégrée dans une ville moderne. Il n'aura de cesse d'énoncer à travers des ouvrages, des articles et des cours de conférences dans le monde entier ses conceptions sur le logis fonctionnel, ses idées sur le monde moderne et machiniste (Stébé, J-M, 1998 : 82). Pour lui, il y a des thèmes autour desquels s'organise la ville: classement des fonctions urbaines, multiplication des espaces verts, création de prototypes fonctionnels, rationalisation de l'habitat collectif (*Figure III-21*).

---

<sup>113</sup> *L'Esprit nouveau* est une revue d'architecture fondée par Le Corbusier et Amédée Ozenfant en 1920. Elle paraîtra jusqu'à la démission d'Ozenfant en 1925.

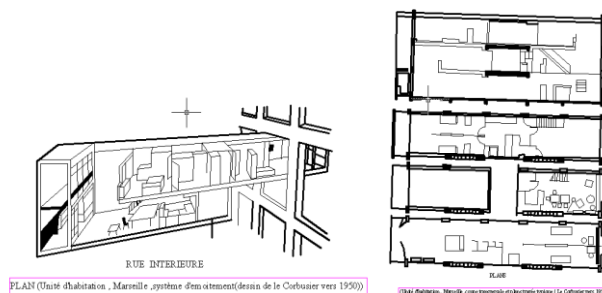
<sup>114</sup> Charles- Édouard Jeanneret (1887-1955), qui se fait appeler à partir de 1920, Le Corbusier, a étudié la peinture, puis l'architecture à l'école d'art de la Chaux-de-fonds en suisse. Pendant deux ans, de 1905 à 1907, il complète sa formation dans différents pays d'Europe, d'Afrique du Nord et dans les Balkans. Où il a rencontré la plupart des architectes avant-gardistes de l'époque (stage à l'agence des frères Perret à Paris, chez Peter Behrens à Berlin).



**Figure III- 21** : Unité d'habitation, Marseille, coupe transversale, et vue en perspective. (BARBEY, G 1990: 84)

Dans la charte d'Athènes écrite par le Corbusier, il fixe les règles de construction de la ville moderne, par la création d'un milieu urbain basé sur « l'hygiénisme » et le fonctionnalisme. Les trois fonctions fondamentales auxquelles doit veiller l'architecte-urbaniste sont : habiter, travailler, se recréer (s'ajoute la fonction : circuler) qui représentent les registres logiques de ce système. Celles-ci ne doivent pas se mêler, du moins, il est nécessaire de ne pas créer d'interférences nuisibles pour l'une ou l'autre de ces fonctions (Stébé, J-M, 1998 : 83). En ce sens, de nombreuses habitations et un grand nombre de bâtiments publics ont été réalisés sur les principes de Le Corbusier et, ses œuvres ont en général marqué leur temps par leur originalité et leur nouveauté. Ces quartiers d'habitat social collectif sont faits à condition 'd'isoler fortement chaque cellule-logement ; on peut en réunir un grand nombre dans un seul bâtiment et y ajouter les services collectifs (crèche, école infantile, magasins, etc.) qui forment les prolongements du logis. Grâce à l'espace ainsi libéré par un agencement en hauteur, chaque habitant de l'immeuble bénéficie du soleil et de verdure, tout en conservant la liberté (Chombart-de-Lauwe, P, H, 1967 : 196) dans une démarche qui offre le logis à tous et le bien-être humain collectif.

Comme résultat de cette philosophie, Le Corbusier conçoit autour des années 1940 un prototype d'habitat social collectif, qui renvoie à la ville radieuse imaginée une décennie plus tôt, dont l'immeuble d'habitation collective construit sous la forme d'un parallélépipède sur pilotis, la chose qui constitue une innovation importante dans la conception architecturale des résidences d'habitations (Figure III-22). 'C'est une vraie tentative de planifier une nouvelle forme du système d'habitat en créant un village vertical. Dans cette cité, l'unité d'habitation est conçue à partir d'un système de distribution intérieure relativement proche de celui du « Narkomfin ». Mais au lieu d'être située en façade, la rue d'accès aux logis est ici centrale dans le bâtiment et par conséquent privée d'éclairage naturel (BARBEY, G (1990), p71)'.



**Figure III-22** : Plan d'unité d'habitation système d'emboîtement , et coupe transversale et plans tramés typiques (le corbusier 1950) (redessiné par l'auteur). (BARBEY, G, 1990)



Compte tenu du fait que le « langage » architectural s'applique aussi au logement économique outre que Le Corbusier est aussi un inébranlable défenseur de l'utilisation des nouveaux procédés apparus au tournant des deux siècles dans la construction en tant qu'un autre registre de conception et de planification: le béton armé ou banché, la structure métallique. Via la standardisation et de préfabrication ce nouveau langage s'engage sur la voie du défendue par le Bauhaus avec Gropius qui a mis le rôle de l'architecte à l'ère industrielle. Son influence se situe dans les deux plans systémiques technique et théorique. Avant la mise au point d'un certain nombre de procédés de fabrication, il a également, incité à une recherche méthodique de cohérence et de rationalité dans l'utilisation des techniques de production industrielle. Le Corbusier a contribué à l'avènement de l'architecture rationnelle de style international sous une approche systémique allant jusqu'au détail prêt.

Dans le droit fil des utopistes du XIX siècle (*Fourier, Godin*), *Le Corbusier* soutient le logement collectif dans lequel, selon lui, l'individu peut à la fois s'isoler et se réaliser socialement mais dans un système d'habitat. Ses recherches l'amènent à concevoir la « cité radieuse », constituée d'un ensemble d' « unités d'habitation de grandeur conforme »<sup>115</sup>. La critique de cette planification contribue vivement à changer le monde de planification des logements sociaux collectifs et à les intégrer dans une démarche durable dans notre siècle (21<sup>e</sup> siècle).

### **III.5.- Utopisme et systèmes d'habitat en tant qu'œuvres individuelles**

Le fonctionnalisme dans cette époque a influencé lourdement les systèmes d'habitat de cette époque. Plusieurs tentatives ont donné une nouvelle tendance de penser l'habitat. Ce courant est exprimé par des formes géométriques comme celui de *Garnier* qui a donné de l'importance à l'habitat ouvrier intégré dans un système d'habitat. Pour cette raison, il a élaboré des plans d'une cité idéale, appelée « *Une Cité Industrielle* » qui constitue une référence majeure dans l'histoire de la pensée utopique de XX<sup>ème</sup> siècle. Sa thèse est basée sur quatre principes : fonctionnalisme, verdure, espace et ensoleillement. Mais en réalité sa conception est basée sur différents registres logiques, commençant par celui de social par le fait de donner à chacun le droit d'être sous un toit sain, et économiquement par le rapprochement de l'habitat et la zone industrielle, et culturellement par la garantie de loisir et d'activités culturelles et les espaces de sociabilité. S'ajoute à cela la planification elle-même qui doit respecter les données des assiettes à une grande échelle comme l'exemple de Saint-Etienne.

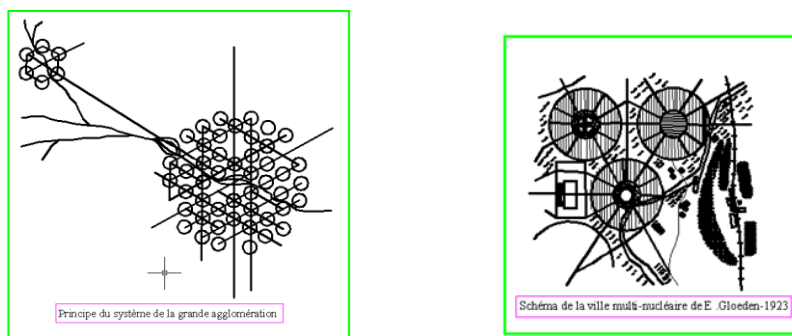
On constate aussi qu'il y a d'autres logiques d'appréhender les systèmes d'habitat basés sur de nouveaux courants d'idées, comme l'exemple de *Stalingrad* fait par *N.A.Millioutine*. Ce plan à la différence de celui au-dessus est fait selon des formes linéaires en adoptant aussi le système fonctionnaliste. Ce système d'habitat propose de raccourcir les distances travail/domicile, et l'adoption d'un système de transport adaptable. Ce système n'a pas donné d'importance au système concentrique sauf dans le centre ville. Il se constitue des bandes linéaires qu'on peut multiplier en cas de besoin.

Une autre idée est apparue via la ville multi-nucléaire d'E. Gloeden (1923) (*Figure III-23*). Son idée consiste à créer un nombre quelconque d'unités de cent mille habitats chacun. Ces unités sont 'disposées sur la grille du réseau de transports électrifiés. Chaque unité a son propre centre (noyau) qui peut se spécialiser dans un genre de services déterminés, il semble peu réaliste face aux mois de la

---

<sup>115</sup> Immeuble conçu pour accueillir 1600 personnes ; cela rappelle les dimensions sociales proposées par C. Fourier pour ses « phalanges »(1620)

concentration, dont l'influence est particulièrement forte dans le cas de services centraux' (B. Malisz 1972 : 195).



**Figure III- 23 : A :** Principe du système de la grande agglomération. **B :** Fragment adapté à la concrète. Schéma de la ville multi-nucléaire d'E.Gloeden\_1923. (d'après T.A .Reiner ). La tendance à la décentralisation des grandes agglomération urbaines s'exprime non seulement sous la forme de modèle en bandes, mais aussi sous celle de modèle multi-nucléaire , que l'on peut aussi appeler « en tapis ». Dans le schéma proposé par E.Gloeden ,l'idée consiste dans la création d'un nombre quelconque d' unité de cent mille habitants, disposées sur la grille du réseau de transports électrifiées. Chaque unité a son propre centre (noyau) qui peut se spécialiser dans un genre de services déterminé. Ainsi que le montre le détail d'application, les industries sont disposées hors de ces unités .Ce schéma semble peu réaliste face aux de la concentration, dont l'influence est particulièrement forte dans le cas de services centraux. (Explication tirée de l'ouvrage de B. Malisz)

L'aménagement de chaque unité doit se faire après la saturation de l'unité d'habitation précédente. *F.L Wright* a aussi proposé un modèle qui ressemble à celui de *Gloeden*. Son système d'habitat ou modèles en tapis réconcilie l'urbain et le rural pour profiter en réunissant leurs avantages à l'américaine. Un autre concept nouveau à l'échelle régionale, c'est *J. Chmielewski et S. Syrkus* dans son ouvrage « Varsovie fonctionnelle<sup>116</sup> » qui le proposent à travers un système d'habitat distendu avec des voies de connexion garantissant la disparité des fonctions urbaines. Cette nouvelle notion du système d'habitat vient élargir de l'influence de ce système à une grande échelle dont les villes groupées doivent assurer ensemble l'unicité fonctionnelle du système. Cette conception consacre la notion de la concentration mais sous une autre vision où les villes se complètent. Ce courant d'idées assure aux systèmes d'habitat, notamment sociaux, la mobilité de leurs habitants et par conséquent l'instauration de la vie et des pratiques sociales.

En dehors de ça, il y a plusieurs exemples de système d'habitat. La difficulté de notre analyse réside dans le fait que le système d'habitat est un sous système par rapport au supra système. Plus on va vers les petites échelles, plus l'équilibre à l'intérieur d'un système devient compliqué. Pour cette raison, le modèle de l'unité de voisinage de *Perry à Redbum* est basé sur la quotidienneté des habitants sans aller à une grande échelle. C'est un concept développé aux Etats-Unis en regroupant les habitations pour garantir les équipements d'accompagnement nécessaires à la vie des habitants.

### III.6.- La géométrie du système d'habitat

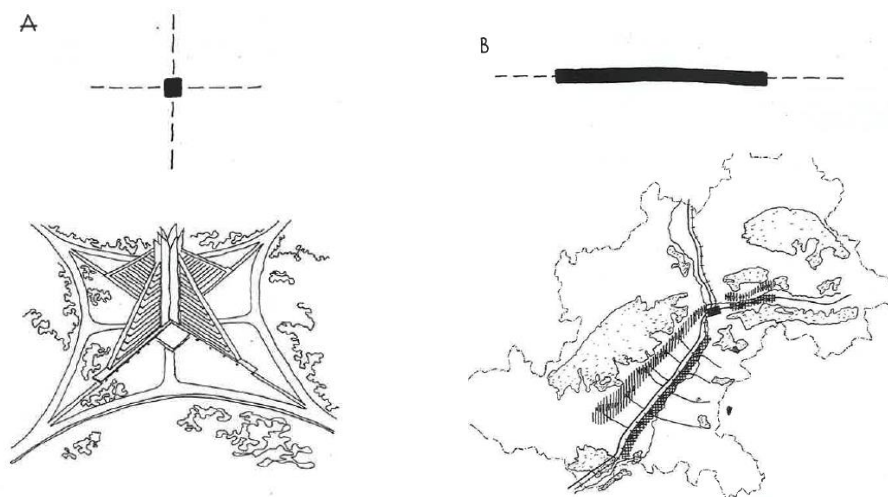
La géométrie d'un système d'habitat signifie la configuration des éléments qui constituent ce système. La tentative de classer les systèmes d'habitat, selon l'étude des exemples qu'on a évoqué, montre clairement qu'il y a une forme statique et une autre dynamique. En commençant par le fait de mettre en œuvre des catégories dont la zone industrielle et minière fait partie intégrante on instaure le rangement en zonage, les déplacements quotidiens qui présentent l'aspect dynamique entre la zone d'habitat et la zone de travail. Dans toutes les illustrations qu'on a vues, il y a trois possibilités

<sup>116</sup> *Warsawa funkcjonalna, Warszawa 2013 Liczba stron: 238.*

d'organiser un système d'habitat : 'le premier groupe est caractérisé par un schéma concentrique centrifuge ; au second groupe conviennent le mieux les schémas linéaires ; au troisième, le schéma centrique centripète' (Malisz, B, 1972 : 210).

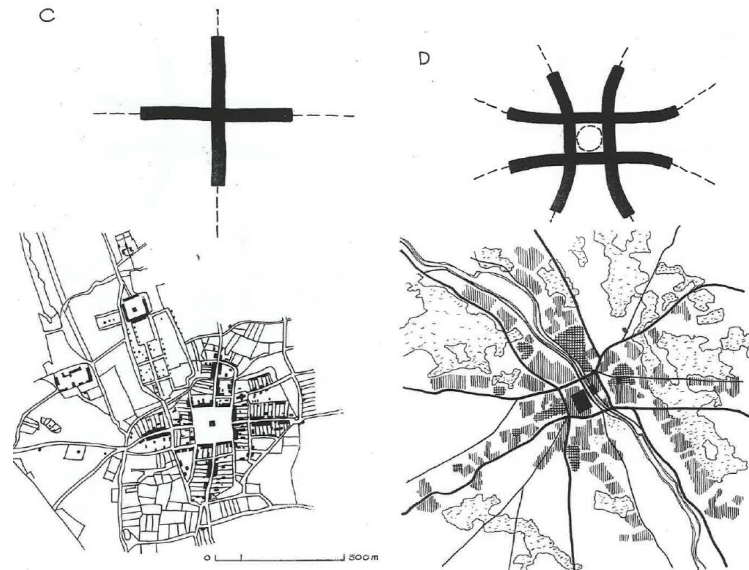
Mais en réalité, il est irréaliste de concrétiser un système d'habitat tel qu'il est dessiné, par ce que la forme géométrique initiale va subir automatiquement d'autres dynamiques urbaines. Ces fonctions secondaires sont devenues des réponses à des besoins notamment en matière de services. S'ajoutent à cela, les activités industrielles qui se trouvent au milieu urbain. L'essentiel, c'est qu'on doit créer une forte relation entre ces trois zones soit en moyen de transport, soit à pied de façon à ce que tout l'ensemble soit pris en compte dans l'unité. Le zoning est la manière la plus facile pour les registres logiques d'un système d'habitat, bien que cette tâche devienne difficile à réaliser pour que l'objectif de toute cette philosophie soit la spatialité. Pour concrétiser ce mode de planification, le zoning reste toujours la ligne doctrinale, avec la prise en compte des conditions climatiques et de l'assiette. Donc, le projet urbain est une continuité en matière de courant de pensée et n'est pas une rupture. La mixité fonctionnelle est le résultat des activités secondaires intégrable dans le centre ou en mixité avec les autres registres social, économique et environnemental.

En ce sens, le transport urbain n'est pas le seul garant de l'organisation géométrique d'un système d'habitat. Il y a aussi les exigences de chaque élément composant une zone du système. Les abords et les exigences de chacun influencent directement l'espace urbain, ce qui met en œuvre une autre géométrie et par conséquent un autre plan de déplacement et de zoning. Un système d'habitat doit être cerné dans une géométrie en respectant les registres logiques d'implantation. La mixité sociale et fonctionnelle est une nécessité pour un système fonctionnel et maîtrisable à la fois qui nous donne des formes géométriques comme (*Figure III-24 et III-25-26-27*).



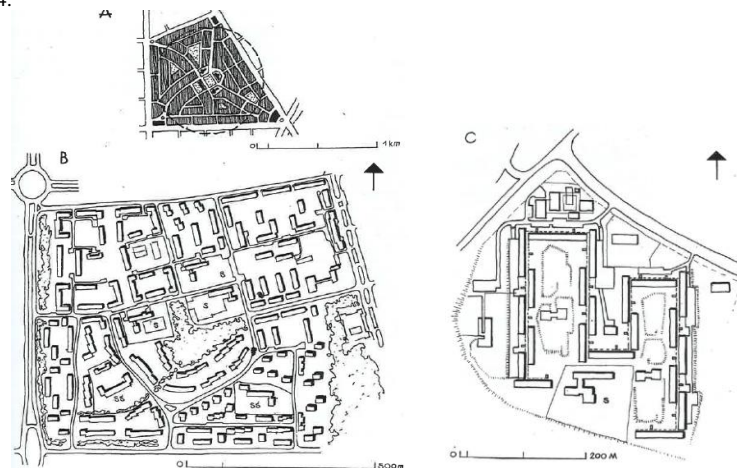
**Figure III- 24 : schéma A.** géométrie du système d'habitat : le point présente un cas extrême d'intensité d'occupation du sol. Dans le cas d'un système ponctuel, la circulation se ramène à des déplacements verticaux. Une interprétation en est donnée par le projet japonais de ville de l'avenir (« NeO-Mastaba »). Une ville-bâtiment de 30000 habitants. La multiplication de ce type d'habitat constitue en réseau d'habitat du type proposé par Gleoden. Dessin d'après R. Karlowski in : Mysl i miemie przyzlosci (pensées sur la ville de l'avenir), académie polonaise de sciences.

**Figure III- 25 : schéma B.** schéma géométrique linéaire (segment de droite), c'est le schéma des systèmes en bande. La circulation s'effectue en principe le long de toute la bande. Une interprétation en est donnée par le schéma idéal du plan régional de la partie méridionale de la Moravie centrale. Dessin d'après E. Hruska : Urbanismus a plénovani (Urbanisme et Planification), Brno 1946.



**Figure III- 26:** Schéma C. Schéma géométrique présentée par l'intersection de deux droites. Il est particulièrement fréquent dans les systèmes datant de moyen âge. Une interprétation en est fournie par le plan, datant du milieu du XIX siècle, de Glogow en petite Pologne. C'est l'origine de tous les systèmes radioconcentriques. Dessin d'après W. Kalinowski : *Miasta Polskie w XVI i pierwszej polowie VII wieku* (Les villes polonaises au XVI s. et dans la première moitié du XVII s.). 1963.

**Figure III- 27:** Schéma D. Schéma géométrique représenté par un polygone dont les sommets sont déterminés par des intersections de droites. Ce schéma se rapporte aux systèmes d'habitat déjà fortement développés, notamment en bandes multiples. L'écartement des points d'intersection (croisement) des artères principales permet la délimitation fonctionnelle du centre-ville. Une interprétation est donnée par le schéma de la voirie de Varsovie, d'après les études pour le plan (schéma) directeur de la capitale. D'après plan generalny Warszawy (plan général de Varsovie), 1964.



**Figure III- 28 :** Schéma A et B. l'unité de voisinage de Clarence Perry-1929. C'est le premier à introduire la division en unités structurelles (de voisinage). Cette idée éveille depuis bien des controverses mais réussit à se maintenir. Sa justification consiste essentiellement, semble-t-il, dans la rationalité des services. La comparaison entre les figures A et B permet de constater que le principe n'a pas varié en près de quarante ans.

**Figure III- 29 :** Schéma C. les unités structurelles du système d'habitat- Przyczolek Grochowski de O. Hansen Varsovie 1965. (d'après le projet de Z. et O Hansen et de B. Ufnalewski). Ce projet concret est un exemple d'interprétation de l'unité structurelle. Il s'appuie sur une occupation assez intense du sol, avec la création de vastes espaces pour les services locaux et les loisirs. Les espaces libres sont différenciés selon leur mode d'utilisation fondamentale : accès, services, etc., et aussi loisirs.

La répartition fonctionnelle aboutit à la mise en zoning des systèmes d'habitat (*Figure III-28 et III-29*), bien que la taille de l'habitat social soit difficilement cernable. Sa taille est subordonnée aux besoins en matière d'assurance de la main d'œuvre pour des enjeux économiques ou d'assurer un toit pour des raisons sociales (éradication des bidonvilles par exemples...). Ainsi bien que sa souplesse qui se joue dans les systèmes dont la mobilité urbaine suit aussi les mêmes formes géométriques des réseaux de communication et de déplacements. N'importe quel morceau de la ville doit être conçu selon la logique de terrain imposée par ce système de communication. Le projet urbain est une manière de rapprocher les services aux habitants en mettant les déplacements comme des promenades. S'ajoute

à cela, l'encouragement de transport en commun pour une meilleure garantie de la dichotomie (domicile/travail).

Ce binaire change de sens avec la simplicité ou la complexité d'un système d'habitat, par ce qu'un système d'habitat de troisième rang n'est pas le même par rapport à un système d'habitat fondé seulement sur la fonction habiter. De même, les quartiers d'habitat social moderne représentent un degré de simplicité par excellence qui doit être, en même temps, mis en scène au diapason des commandements des systèmes d'habitat complexes. Dans cette optique, le projet urbain vise le zoning fonctionnel pour lequel on peut opter par une planification basée sur des micro-zones à l'intérieur de la zone même. Cette nouvelle vision des concepts encourage des systèmes d'habitat avec moins de dépendances des autres zones en allant vers la classe supérieure.

Dans cette optique, l'unité de voisinage en tant que système d'habitat montre un meilleur exemple. La manière d'organiser les infrastructures et les services au service des agrégats d'habitat notamment celui d'habitat social. Puis, l'ordonnancement comme solution salvatrice de la complexité réside dans l'assurance des services de la première nécessité dans le quartier, en se basant sur les unités structurelles et leurs interrelations ; ainsi bien que la prise en compte des registres logiques techniques et structurels comme éléments d'interdépendance et l'unification de l'image de la cité. Cette unification va dans le sens de mettre le quartier d'habitat en relation avec les quartiers avoisinants. C'est la connexion recommandée par le projet urbain durable par ce qu'on ne peut en aucun cas délimiter l'influence sociale ou économique d'un système d'habitat.

Les exemples qu'on a déjà évoqué de la période préhistoire et d'antiquité illustrent un certain nombre de villes qui restent figées dans leurs murailles extérieures. Ainsi bien que d'autres villes qui ont connu des extensions physiques plus ou moins rapides. Cette constatation étaye fortement le fait que les systèmes d'habitat sont toujours en développement continu. Bien que ce développement ait certainement une forme géométrique. Le modèle en échiquier par exemple se développe avec la même forme géométrique qui se produit en continuité avec la forme mère. La forme circulaire se développe en agrandissant le rayon bien que c'est très compliqué en matière de maîtrise du système lui-même. La solution optimale est de reproduire la même forme de façon constitutive et complémentaire devant le nombre d'habitants en progression.

Ce passage est nécessaire pour mettre en relief les scénarii possibles à définir en tant que registres dynamique et statique. L'esquisse d'un système d'habitat découle des possibilités à mettre en harmonie entre les registres sociaux, économiques, écologiques et NTIC. Le projet urbain laisse chaque sous système vivre sa propre liberté mais en relation avec les autres sous-systèmes. La concrétisation est subordonnée par les simulations autrement dit, l'empirique ou le cybernétique. Elle est le produit des données quantitatives et qualitatives selon les registres féconds, bien que le passage soit le résultat de la systémique vague ou d'expériences vivantes. L'étape finale est de vérifier la conceptualisation des registres d'indicateurs et leur adaptabilité avec la réalité qui reste toujours complexe. Chaque expérience cybernétique ouvre des horizons vers d'autres horizons pour qu'elle soit mieux saisissable. De ce qui précède, chaque modèle cybernétique est le résultat d'une image mentale partagée et produite dans la transversalité par des différentes spécialités impliquées.

## V.- Planification urbaine et habitat social collectif sous la vision de l'architecture moderne du XXe siècle

Après avoir fait une promenade historique via des exemples phares traitant l'implication des registres logiques dans la planification des cités comme élément clé garant de la paix et de la cohésion sociale. Il nous convient aussi de rajouter un constat dans le sens où les formes futures de cette égalité, bien entendu concrétisée sous forme d'habitat social concrète et utopique, sont vivement basées sur une vision de l'avenir. Les Grecs sous les perspectives d'*Hippodamos* ont adopté les formes en damier de leurs villes pour souci de fortification, les villes médiévales étaient faites pour mieux répondre aux conditions économiques et sociales de l'époque, la Renaissance avec la multiplication des visions nouvelles ce qui a donné des formes différentes, et pour une autre philosophie d'égalité sociale et de retour vers une constitution d'une société plus stable, vivante et harmonieuse, les utopies urbaines se sont bien débrouillé là-dessus.

De ce qui précède, ce sont les germes et les racines qui ont déclaré la naissance de la ville contemporaine, où on a bien constaté qu'il est bénéfique d'analyser des anciens modèles de passé pour pouvoir avoir une idée sur des influences sur la ville de l'avenir. Le XX<sup>ème</sup> siècle, est devenu une concurrence entre théoriciens et penseurs pour une meilleure ville une meilleure vie, bien que cet urbanisme moderne est subordonné par les conditions sociologiques et économiques et récemment environnementaux.

Sur ce point, tous les auteurs s'accordent à reconnaître que le XXe siècle a été en premier lieu – à l'instar du siècle qui l'a précédé – une affaire de production en masse de l'habitat c'est-à-dire de quantité, sans précédent, résultant du triple effet de la poussée démographique, de la concentration urbaine et de la révolution industrielle, dont on ne cessera de répéter qu'elle n'a pas été qu'une affaire d'utopie, de science, de technique ou de technologie, de commerce et de commercialisation, mais aussi de sentiment de chez soi pour tous recherché perpétuellement.

Dans cette perspective de concrétiser des programmes d'habitat, le cadre législatif (la gouvernance urbaine) s'impose. La période pendant laquelle ont été promulgué des textes législatifs au profit de l'habitat social, a connu la lumière avec la fin de la période précédente (des utopies urbaines), sur ce point, on partage avec Boleslav Malisz que 'pour les réaliser (les cités), il fallait quelque chose de plus que la forme imaginaire d'un nouveau système d'habitat. Il était nécessaire de modifier les fondements législatifs et institutionnels, et aussi de disposer de moyens techniques et économiques suffisants', puisque les conditions ne sont pas les mêmes à toutes les époques. En France à titre d'exemple, l'arsenal législatif en faveur de l'habitat social sera finalement organisé à la veille du 1<sup>er</sup> conflit mondial. La loi Bonnefoy <sup>117</sup>(1912) est considérée comme une nouvelle étape franchie en direction de l'interventionnisme étatique. Désormais, « les pouvoirs publics ont non seulement le droit, mais le devoir d'intervenir » dans le logement social (Stébé, J-M, 1998 : 55).

Après la première guerre mondiale, on assiste au début de la planification avec l'apparition de la loi Loucheur<sup>118</sup>, cette loi marque le terme d'une longue bataille politique, sur la question de sources

---

<sup>117</sup> Cet avocat, élu au conseil municipal de Lyon en 1900, puis à la chambre comme député du Rhône en 1902, fut un républicain, philanthrope, ouvert à l'idée d'une aide des pouvoirs publics dans le domaine du logement.

<sup>118</sup> Louis Loucheur (1872-1931), polytechnicien, crée en 1901 sa propre entreprise de travaux publics avec laquelle il fait fortune. En 1917, il devient Ministre de l'Armement, en remplacement de A. Thomas, puis en 1919, ministre de la reconstruction industrielle. A cette occasion, il va s'engager dans un important programme de reconversion de l'industrie de guerre et de reconstruction des entreprises détruites lors des combats, en vue de développer la productivité et la compétitivité

de financement offertes aux Offices HBM et des programmes de logements populaires. 'Les offices sont alors autorisés à construire des logements plus spacieux que ceux des HBM, plus confortables- comprenant entre autres une salle de bain, que l'on ne trouve pas dans l'autre catégorie-, et donc plus chers- à loyers moyens-, destinés aux nouvelles couches sociales qui se développent de plus en plus (petits fonctionnaires, employés de tertiaires, etc.) (Stébé, J-M, 1998 : 73)'

Ces dispositions prises par le législateur connaissent immédiatement un succès important. Les banlieues des villes, et en particulier la périphérie parisienne, se couvrent alors dans les années 1930 d'une multitude de petits pavillons « Loucheur »- en pierre meulière pour l'Ile-de-France<sup>119</sup>, donc l'habitat social collectif est devenu une réalité qui rentre dans les débats politiques et économiques des nations et s'implique dans l'assurance de la paix sociale par le fait de donner à chacun un espoir d'avoir un « logis » sain et habitable.

### **V.1.- Des exemples de systèmes d'habitat social modernes**

Ce sont des résultats et des traces des autres modèles qu'on a vus précédemment. Chaque exemple cherche à être adapté à son milieu physique, social et économique en modifiant chaque fois la structure de ces derniers, en gardant toujours les mêmes registres logiques cybernétiques des modèles précédents. L'implication des autres indicateurs est conseillée pour cerner au maximum la problématique du système d'habitat dans ces deux volets statique et dynamique. En ce sens, nous avons deux expériences phares en matière d'implantation optimale des quartiers d'habitat, avec celle de Le Corbusier :

#### **V.1.1.- Maison commune à Moscou (1928)**

L'Union Soviétique a acquis des expériences attachées à l'essor théorique et constructif du bâti expérimental de masse d'une fonction sociale de plus en plus considérables. L'avant-garde du constructivisme postrévolutionnaire dans les années vingt pose l'étatisation intégrale comme nécessité absolue du secteur de la construction au profit d'un programme permettant l'affirmation de l'architecture moderne, tout en concentrant ses études dans l'élaboration de nouvelles typologies d'organisation pour l'habitation sociale collectiviste, mais en tant qu'unité à habiter, autrement dit en tant que système d'habitat social en réconciliant les registres des aspirations communes.

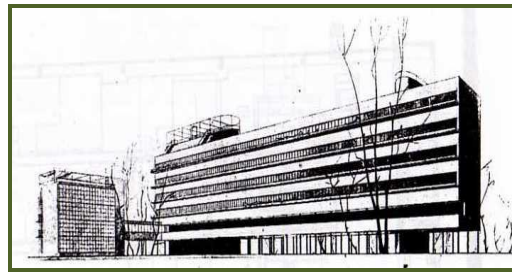
Dans l'ouvrage « style de l'époque (1924) », *Moïse Guinzbourg* lie la question de l'habitat ouvrier à la consommation de l'art<sup>120</sup> en montrant la nécessité de tenir compte de nouvelles exigences qui entraînent une approche créative neuve (Barbey, G, 1990 : 68), autrement dit une autre vision des choses ou une implication d'un autre registre de planification. Elle se base sur la recherche de l'optimisation par l'implication de tous les indicateurs possible. A cette période, l'habitat social est devenu un enjeu politique par excellence. Les premiers projets de Guinzbourg montrent une Unité d'habitation se composant de quatre bâtiments: l'édifice résidentiel, l'ensemble social (une unité

---

de l'économie en France. Mais c'est en tant que ministre du Travail et de la Prévoyance sociale, qu'il fait voter, le 13 juillet 1928, la loi portant son nom.

<sup>120</sup> Dans cette optique-là, l'immeuble d'habitation assimilable à une œuvre d'art, qui est toutefois moins un Gesamtkunstwerk que l'objet d'une expression spatiale, c'est-à-dire « ce qui établit le caractère particulier des expériences spatiales, les sensations dérivées des intérieurs de bâtiments, de leurs limites spatiales et du système qui élucide cet espace, tout ceci constitue la première indication, la première caractéristique distinctives de l'architecture, qui ne se reproduit pas dans les perceptions relatives à toute autre forme d'art » de l'ouvrage de : Guinzbourg, M., « Le style de l'époque, Liège, 1986 (ED, orig, Moscou, 1924), p43

fonctionnelle communautaire autonome, équipée d'un gymnase et d'un réfectoire, reliée à l'unité d'habitation par un passage couvert), avec une école maternelle et une construction auxiliaire, cette dernière étant affectée à des services communs (blanchisserie, atelier de réparation, équipements techniques). C'est ainsi que naîtra, quelques années plus tard et toujours sous l'impulsion de Guinzbourg, la cellule « type F<sup>121</sup> » du STRUIKUM<sup>122</sup> destinée à ouvrir à ses habitants des possibilités nouvelles dans le domaine des échanges sociaux et des modes de vie. Cette vision concrétisée reste toujours dans le même sens des idées du siècle précédent dans la recherche d'une unité de vie optimale pour la classe ouvrière, afin de mettre en avant cette couche sociale en tant qu'élément social productif et efficace et de garantir une équité sociale.



**Figure III- 30** : Vue sur Le Narkomfin (une photo réelle) ( Charles Jencks, 1987 : 89),  
**Figure III- 31** : Une vue perspective sur Le Narkomfin (dessin), (BARBEY, G, 1990 :78).

L'Unité résidentielle d'habitat collectif en cinq étages construite sur pilotis en garantissant plus d'espace de sociabilité par rapport aux expériences précédentes (*Figure III-30 et III-31*). Elle est constituée par des cellules d'habitation modulaires dotées de typologies différenciées en respectant les tailles des familles, dont le toit en terrasse est aussi occupé en partie par un appartement, la surface dégagée étant affectée à un solarium ; La progression d'une pièce à l'autre reflète la succession des activités et leur diversité. Il n'existe plus désormais de fossé entre occupations domestiques et travail personnel, puisque le logement est pensé en fonction de leur association. La maison collective est un rucher où s'accomplissent à la fois un travail personnel et une œuvre collective. Les cellules abritent les tâches exigeant la concentration individuelle, les galeries, les réunions (Barbey, G, 1990 : 69). Donc c'est un modèle qui a vraiment pris en compte la dichotomie domicile/travail. , aussi bien que des conditions de pratiques sociales.

De même, dans cette phase cybernétique du système d'habitat, les avancées technologiques ont leur part d'influence (comme on a déjà vu au-dessus, la science au service de l'homme). A cet égard, le facteur technologique avait une importance particulière dans l'élaboration du projet du *Narkomfin*, l'adoption de techniques de construction expérimentales, aussi bien que des critères d'agencement les plus avancés en ce qui concerne l'équipement des services, s'ajoute à tout cela la standardisation de chaque élément (piliers, poutres, portes, fenêtres, cloisons) – qui montre ce bâtiment comme un modèle de référence privilégié pour le plan de modernisation de l'industrie de la construction dans ce pays, ce qui a donné une autre influence sur le registre économique. L'organisation de cette maison 'encourage chaque individu à mener une « vie réglée avec toutes les possibilités de perfectionnement par l'étude individuelle et collective '(Kopp, A, 1966 : 156). Les

<sup>121</sup> Les cellules type F sont les composantes d'une maison communale, susceptible de se prêter à des modes d'habitation entièrement repensés à neuf. Ce projet mènera à l'édification du Narkomfin à Moscou en 1928. Une utilisation rationnelle de l'espace d'habitation sur plusieurs niveaux démultipliés permet de rétrécir la cellule à une surface de 35 m<sup>2</sup> pour deux pièces.

<sup>122</sup> STRUIKUM : comité pour la construction de la république socialiste fédérative des Soviets et Russie.



possibilités d'utilisation complémentaire du Narkomfin (*Figure III-32 et III-33*) sont nombreuses puisque l'espace collectif s'étend dès la porte des logis individuels jusqu'aux salles communes situées au rez-de-chaussée (Barbey, G, 1990 : 69). A ce stade là du système d'habitat, le concepteur doit aller jusqu'aux petits détails comme pour les éléments qui composent une cellule vivante.



**Figure III- 32 :** La maison commune de Narkomfin, plan d'aménagement d'une cellule type F. (Cohen, J-L 1987 :155).

**Figure III- 33 :** Cellule d'habitation à deux niveaux architecture et urbanisme soviétique. (BARBEY, G, 1990, 79) (1/100).

La composition architecturale du *Narkomfin* a été obtenue non par fragmentation d'un volume d'ensemble en petits logis mais par combinaison synergétique de cellules au volume proportionnellement minimal par rapport à leur grande valeur d'usage. On constate que le Narkomfin est resté parmi les prototypes qui consacrent la volonté de mettre des immeubles d'habitat social dans un système d'habitat intégré, en assurant une équité sociale et une efficacité économique dont le progrès technologique qui y prend part, revêt une importance particulière. Pour ce qui précède, on peut dire que les trois étapes de constitution d'un système ont été respectées commençant par la fécondation depuis longtemps, et le systémisme fécond par de multiples exemples des siècles précédents; ce qui a ouvert les voies vers une optimisation, autrement dit une cybernétique possible et réalisable.

### V.1.2.- Bauhaus<sup>123</sup> : la standardisation de l'habitat social

On tente ici de revenir sur les différences de production d'habitat, sous la vision moderne du XX<sup>ème</sup> siècle, entre la France et quelques autres pays européens, et en l'occurrence l'Allemagne. La France accuse un déficit important par rapport aux besoins réels de logement et montre aussi une sérieuse différence en ce qui concerne le nombre des réalisations avec d'autres pays tels que l'Allemagne et la Grande-Bretagne (Stébé, J-M, 1998 : 76), ce qui a mis en dynamique le système d'habitat adopté dans un mouvement perpétuel pour qu'il soit impérativement développé dans l'avenir. La non maîtrise de l'accélération du système d'habitat va engendrer automatiquement des pertes en matière de sa notion réelle de l'objectif de la conceptualisation d'un système équilibré.

Durant cette période, l'Allemagne vaincue a la volonté et le souhait immédiat de restructurer, reconstruire son économie, et de s'engager rapidement vers une modernisation, tant au niveau de son potentiel industriel, que sur le plan habitat en tant qu'un élément central dans leurs systèmes urbains. Devant la situation vécue en Allemagne, on peut percevoir la place occupée par le mouvement « moderne » dans la logique de planification des quartiers d'habitat.

<sup>123</sup> Le Bauhaus, lié surtout dans les esprits au design, on parle de « style Bauhaus », est en fait une école d'architecture et de l'art, constituée en 1919 à Weimar par l'architecte Walter Gropius, par la fusion et l'entière réorganisation de l'école des arts décoratifs (fondé par H. Van de Velde) et de l'académie des beaux-arts du duché de Thuringe. L'enseignement dispensé vise à intégrer l'architecture, qui est le centre du dispositif pédagogique, aux autres arts « majeurs » et « appliqués », en prônant une étroite collaboration entre l'artiste et l'artisan, il milite pour une création collective.

« Il n'existe pas de frontière entre les arts décoratifs et l'art plastique ou la peinture, tout cela est une seule et même chose : construire. [...] construire aplanit les différences de classes et rapproche aussi le peuple et les artistes »<sup>124</sup>. On voit l'importance octroyée au registre social, et dans cette perspective, le Bauhaus tend à remettre en cause la fonction de l'art par rapport à l'ordre social et à l'intégrer à la civilisation industrielle, autrement dit la mise en scène d'une clarté en matière de registres de planification. Il accorde une place majeure à l'expérimentation et à la création de prototypes d'objets usuels destinés à la standardisation.

Les bâtiments de Bauhaus (*Figure III-34*) à Dessau en 1925, laissent apparaître de nouveaux principes, appliqués par la suite dans toute l'architecture moderne: interpénétration des espaces intérieurs et extérieurs, nécessité de se déplacer au-dedans et au-dehors du bâtiment pour en saisir les dimensions spatiales.



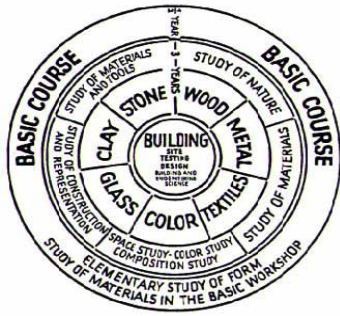
**Figure III- 34** : Des bâtiments de Bauhaus à Dessau en 1925. ( [www.bc.edu/.../avp/cas/fnart/fa267/gropius.html](http://www.bc.edu/.../avp/cas/fnart/fa267/gropius.html)).

Et pour répondre à leur slogan<sup>125</sup> (*Figure III-35*), ils structurent leurs immeubles autour du principe de standardisation et de rationalisation afin de réduire le coût de construction et par conséquent les loyers des logements, et d'assurer l'accès du plus grand nombre de citoyens à un logement digne qui dispose du confort. Comme dans le phalanstère du XIX siècle, leurs architectes ont tenté d'améliorer les rapports sociaux via un vaste couloir vitré pour distribuer les appartements en invitant les habitants à la communication.

Tout ce travail de réflexion intellectuelle, mais aussi de production (10 000 logements à Francfort), prit fin en 1933, au moment où les nazis considérèrent, par principe, que l'architecture était non allemande, étrangère et bolchevique (Stébé, J-M, 1998 : 81), ce qui explique l'importance de registre des systèmes de gouvernance urbaine pour concrétiser un système urbain, ainsi que la recherche de l'adaptation à la réalité sociale de la population concernée. Le Bauhaus fut violemment critiqué par les nazis qui reprochaient son passé communiste au Bauhaus : de nombreux membres du Bauhaus étaient membres du parti communiste d'Allemagne. A sa fermeture en 1933, la plupart de ses membres s'enfuirent aux États-Unis (notamment à Chicago) tandis que leurs œuvres étaient systématiquement détruites en Allemagne. Mais malgré le destin qu'a connu cette typologie de logements, cette école a donné de vraies prémices pour la création des systèmes d'habitat social collectif durable, avec une vision moderne et nouvelle en réconciliant les registres logiques, l'objet de notre recherche.

<sup>124</sup> W. Gropius, reprenant les thèses de l'architecte Bruno Taut, s'exprimera ainsi dans le manifeste de présentation du Bauhaus, in M. Droste (sous la dire), Bauhaus, 1919-1933, Berlin, ED. B. Taschen, 1993. Le Bauhaus puise ses origines dans les thèses « socialistes » de W. Gropius.

<sup>125</sup> « De l'air, du soleil et de la verdure pour tous »



Dans ce symbole de Bauhaus ; on constate les éléments clé de conception des bâtiments tels que : L'étude des matériaux de construction, les couleurs, l'aspect extérieur, de l'espace vert, ...avec l'utilisation des matériaux

Figure III- 35: Bauhaus — Plan of the first training programme in Weimar. (www.shafe.co.uk/art/Bauhaus\_)

## VI. Expériences récentes des systèmes d'habitat : les écoquartiers contemporains

### VI.1.- Les Pays Bas : quartier de Viikki

A Helsinki, la capitale de la Finlande, le développement durable se matérialise par l'engagement des acteurs par hiérarchisation des problèmes écologiques à l'échelle de la ville, du quartier et des bâtiments. Des outils d'évaluation originaux permettent un suivi favorisant la reproductibilité, en particulier dans le quartier expérimental de *Viikki* (Figure III-36).

*Viikki* est une aire naturelle protégée, située à sept kilomètres au nord-est du centre ville et à vingt minutes de l'aéroport (Outrequin, P *et al*, 2004) d'Helsinki<sup>126</sup>, sur un terrain de plus de 1100 ha (Seulement 300 ha seront construits, 800 ha restant couverts de forêts, champs, et espaces verts), 'le nouveau quartier de *Viikki* a été conçu ... en conformité avec l'Agenda 21 élaboré par la ville, il s'intègre dans le principe de la structure urbaine existante' (GAUZIN-Müller, D, 2001 : 97).

#### VI.1.1.- Quartier résidentiel expérimental à vocation écologique

Le ministère de l'Environnement souhaite trouver des solutions réalistes et globales à appliquer pour la création de zones urbaines écologiques et mettre en place un modèle de construction expérimentale ....l'action entreprise à *Viikki* fait partie de cette phase d'expérimentation sur la construction résidentielle idéale, afin que l'application des principes systémiques de durabilité devienne une pratique courante, non seulement pour les architectes et les maitres d'ouvrage mais aussi pour tous les acteurs impliqués dans des processus de construction ou de réhabilitation (vol 3 HQE2R).

Construit de 2000 à 2002, *Latokantano* (Figure III-37) est la principale zone d'habitation de *Viikki*<sup>127</sup>. 'Elle comptera à terme 8000 à 9000 résidents et offrira des logements de types très divers, susceptibles de créer une mixité urbaine (parc locatif, accession à la propriété et secteur privé)' (GAUZIN-Müller, D, 2001 : 98) liée aux vastes espaces verts aux alentours. Le nouveau quartier d'habitation comprend des immeubles locatifs et des maisons en ligne pour environ 1700 habitants ainsi que des services. Le mélange des types de logement est typique de Helsinki : près de 50% des logements sont occupés par leur propriétaire, 15% sont loués, et le reste en droit-d'occupation.

<sup>126</sup> Le schéma directeur d'Helsinki de 1992 a entériné la densification d'une vaste partie d'une péninsule du golfe de Finlande. Le suivi des projets, assuré par l'Agence d'Urbanisme a permis d'optimiser la mixité sociale et de favoriser un équilibre logements-emplois dans chacun des quartiers de cette vaste zone avec un engagement encore plus fort dans la prise en compte des questions environnementales et des solutions écologiques, une grande attention a été portée au traitement paysager et aux équipements publics.

<sup>127</sup> Les expériences et les résultats obtenus dans ce quartier serviront ensuite à enrichir d'autres projets au niveau du de Finlande.



**Figure III- 36** : Viiki, Plan et vue sur le quartier expérimental. Le réseau urbain contourne le site à droite : les coulées vertes pénètrent vers l'intérieur des zones bâties Quartier VIKKI. (GAUZIN-Müller, D., 2001 :80 et internet<sup>128</sup>)

Le plan masse organise les logements collectifs le long des avenues, les équipements scolaires sont placés dans un bandeau central, à courte distance piétonne des logements, les rues de desserte ont un gabarit urbain grâce à la surélévation des extrémités des bandes d'habitat. La particularité paysagère est la liaison de tous les logements à trois coulées vertes, en alternance aux quatre îlots habités, qui concentrent les jardins potagers et drainent les eaux pluviales.

Sur le registre économique, l'espace commercial de centralité associé à des équipements de proximité : santé, services administratifs....., est implanté au centre de l'aire résidentielle, près de l'autoroute. S'ajoute à cela, que l'objectif était d'offrir un cadre de vie sain, durable et diversifié (HQE2R 3 volume) sur un registre social et environnemental. Cette implantation assure l'interaction entre les indicateurs économiques et les habitants qui cherchent à être dans un espace social en premier lieu. Ces interactions sont les garants de la stabilité recherchée d'un système d'habitat urbain.



**Figure III- 37** : Le quartier résidentiel : Latokartano. ( IN revue foncier et urbanisme, N°23, 2005 :14). 3eme photo : GAUZIN-Müller, D, 2001 :80)

L'un des points-clefs de la recherche s'est porté sur l'énergie solaire comme pilier du projet et un moyen important d'approvisionnement en énergie. Des systèmes ont été mis en pratique qui rentrent dans les registres logiques, en se basant notamment sur les commandements de développement durable, qu'on a évoqué précédemment:

- En passif, l'implantation des habitations respectent une orientation de sud à sud-ouest, pour favoriser les apports de chaleur gratuits. Des jardins d'hiver agissant comme volume tampon thermique ont souvent été employés.
- En actif, des panneaux solaires, intégrés soit dans les garde corps, soit dans le matériau de couverture, répondent à 13 % des besoins annuels de chauffage du quartier concerné par ce programme spécifique, avec une consommation limitée pour le chauffage à 45 KW/M2/an pour toutes les habitations.

<sup>128</sup> <http://www.archi.fr/CAUE45>) et [http://www.energie-cites.eu/IMG/pdf/imaginer\\_expo\\_panneaux\\_fr.pdf](http://www.energie-cites.eu/IMG/pdf/imaginer_expo_panneaux_fr.pdf)

Les logements de ce quartier ont fait l'objet d'une vaste expérimentation et de plusieurs concours ; les projets répondaient aux exigences écologiques et à l'analyse des critères du système PIMWAG. Selon l'habitude finlandaise, la conception et la réalisation des programmes d'habitation furent confiées principalement au secteur privé, à charge pour ces promoteurs de répondre strictement aux cahiers des charges et impératifs imposés par l'Etat et la municipalité.

### **VI.1.2.- Objectifs et caractéristiques**

En matière de transversalité, ce quartier est une sorte de coopération entre les collectivités locales de la ville, l'Etat, l'université et les partenaires privés. La mixité sociale est prise comme élément central de conception, en intégrant l'habitat de la classe pauvre au sein de ce quartier durable pour qu'il fonctionne comme un système urbain d'habitat. La flexibilité et la salubrité de ce quartier permettraient un usage et une protection de l'environnement à long terme : maintien des ressources naturelles, contrôle des émissions de gaz à effet de serre et de la pollution, réduction des déchets (20% par rapport à la norme habituelle (max 160 kg/personne/an). Il était prévu de diminuer de moitié les énergies fossiles, de 40% les émissions dans l'atmosphère, d'un tiers la consommation d'eau ainsi que l'élimination des déchets (GAUZIN-Müller, D, 2001 : 84), l'application d'un design et de règles de construction conformes aux tendances de la construction écologique et acquisition d'expérience pour de futurs projets<sup>129</sup>, recours aux technologies à basse température, chauffage géothermique et énergies renouvelables, notamment solaire (15% des besoins de chauffage pour l'ensemble du quartier), une ventilation naturelle soutenue par de l'énergie solaire et éolienne, des saunas communs chauffés au bois, et des solutions innovantes pour la congélation des denrées technologies d'économie de l'eau (objectif: 40-50 l./personne/jour). L'utilisation de l'énergie solaire en passif (orientations privilégiées dès la conception du plan d'ensemble), en actif (1248 m<sup>2</sup> de capteurs en toiture) se fera avec la participation des habitants (plans évolutifs).

A travers ça, la volonté de réaliser un système urbain réside dans la finalité d'atteindre un mode de vie durable, autrement dit, un passage du concept d'une cité idéale à l'action. Dans cette optique, la planification de ce quartier a été mise en œuvre de manière à respecter des registres logiques de l'économie, du social (en arrivant jusqu'au partage des carrées de culture entre voisins pour que l'agriculture urbaine soit un paramètre de sociabilité) et d'environnement via les objectifs tracés d'emblée par les initiateurs de ce projet pilote.

Pour cette raison et en 1993, un concours pour la création d'Eco-Viikki a été lancé par le Ministère finlandais de l'Environnement. Le jury a statué avec l'aide d'un grand groupe d'experts multidisciplinaires pour juger 91 dossiers. Ces partenaires étaient : La Ville d'Helsinki, L'Agence nationale pour la Technologie (TEKES), La Commission européenne, les usagers (avec participation active au processus de décision qui concernait leurs unités d'habitation)<sup>130</sup>. Les quartiers résidentiels ont été implantés et des techniques nouvelles, répondant aux exigences de développement durable, ont

---

<sup>129</sup> (Chaque appartement dispose d'une terrasse en bois ou d'un balcon et d'un sauna. Les pièces d'eau ont un plancher chauffant à partir d'une circulation d'eau chaude en circuit fermé. Chauffage solaire, récupération de la chaleur et ventilation contrôlée, alliés à une bonne orientation et compacité, contribuent à réaliser des économies d'énergie. Les eaux de pluie sont récupérées et stockées dans des bassins, puis pompées afin d'arroser les jardins).

<sup>130</sup> <http://www.energie-cites.eu/Qu-est-ce-qu-un-quartier-durable>

été vivement expérimentées<sup>131</sup>. Alors que l'implication des experts a pour objectif d'optimiser l'application des indicateurs de développement durable urbain.

L'approche systémique bien qu'elle est basée sur les registres logiques pour que l'espace urbain et résidentiel soit appréhendable par l'esprit critique, les interactions entre les composantes de chaque registre peuvent se produire autrement. Dans notre cas d'étude, il y a cinq objectifs de planification comme : la réduction de la pollution (CO2, eaux usées, déchets de chantier, déchets ménagers, éco-labels), l'utilisation de ressources naturelles (réduction de carburant fossile, usage multifonctions des espaces), santé (Qualité de l'air intérieur, contrôle des risques de moisissure, bruit, prise en compte des qualités du site pour le vent et l'ensoleillement, plans au sol modulables), biodiversité (choix des plantes et différents types d'habitat, eaux de pluie), Alimentation (plantes, sol). De Ce qui précède, on peut constater qu'il y a plusieurs possibilités de façonnage d'un projet urbain en tant que système d'habitat.

### **VI.1.3.- Mise en application de la notion projet urbain**

En plus de registres logiques qu'on a évoqués et expliqués auparavant à savoir social, économique et environnemental. Il y a les deux principes de projet urbain : la mixité sociale et la mixité fonctionnelle. Pour la mixité sociale, en plus du fait qu'il y a des logements à loyer modéré destinés aux familles démunies et d'autres à la classe moyenne, le gouvernement a confié le tiers aux sociétés privées chargées de construire des habitations en accès à la propriété. Et les deux tiers confiés à la municipalité dont une partie mise en location. De même, les logements destinés à la location sont orientés aussi vers les objectifs écologiques du quartier. Les habitants participent dans les choix des aménagements écologiques extérieurs de leurs logements. Un autre aspect, c'est la mixité fonctionnelle de ce quartier en tant que caractère concret d'un système d'habitat. Il est doté des équipements d'accompagnement, un grand supermarché, des magasins d'alimentation, des hôtels et des locaux commerciaux, etc.

Et pour assurer la durabilité de ce quartier, un parc scientifique a été installé. Il est constitué de plusieurs centres de recherche, une université...d'un centre de recherche de Biologie et des Biotechnologie ainsi que d'un centre des Activités Industrielles en bois, comme l'a assuré *Philippe Outrequin* de CSTB : *une image de quartier tourné vers l'avenir*.

Bien que chaque objectif a des retombées sur un ou plusieurs registres du projet urbain, des contrôles environnementaux très stricts doivent être effectués régulièrement pendant toute la phase de construction et même après la réalisation de chaque morceau en instaurant le concept de l'après projet.

### **I.2.- L'Angleterre : Expériences BedZed<sup>132</sup> (Comment explique-t-on un si large succès ?).**

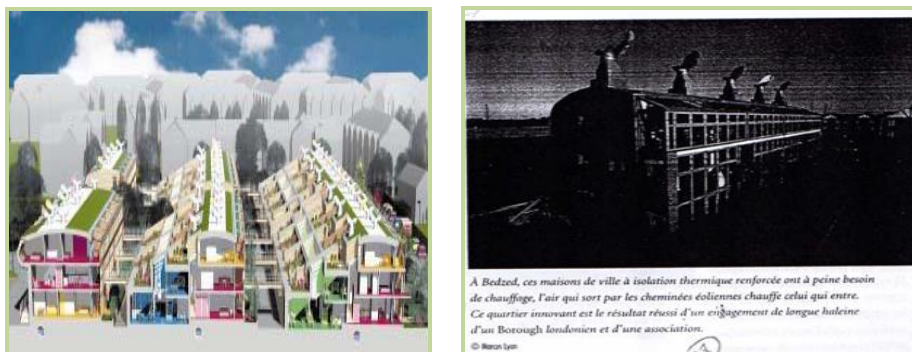
Le projet urbain de ce 'quartier fait partout référence en matière d'éco-village : chez les professionnels qui se mobilisent pour un habitat urbain plus écologique' (De Haan, G-B 2000 :41), en travaillant notamment sur le registre environnemental écologique. BedZed (*Figure III-38*) est le premier et le plus grand des projets britanniques neutres en carbone (sur l'habitat, et sur le transport

---

<sup>131</sup> Ritta Jalkanen chef du projet au département de planification urbaine d'Helsinki, souligne les enjeux affichés à Viikki : « protection de la nature, économie des ressources, en particulier énergétiques et réduction des émissions de gaz à effet de serre, sont ceux que le gouvernement s'efforce d'imposer à l'ensemble de la construction finlandaise, au travers d'un programme national écologique et de développement durable, tout en s'appuyant sur les associations environnementales pour motiver les usagers ».

<sup>132</sup> Beddington Zero fossil Energy Development

des habitants (choix du site à proximité de réseaux de transports en commun). Il est situé à Sutton, une banlieue résidentielle au sud-est de Londres. Ce quartier comprend des logements (250 personnes), des bureaux de 2500M2 et des commerces sur 1,65 hectare.



**Figure III- 38** : Le quartier Bedzed , (Grands projets urbains en Europe, IN les cahiers de l'IAU de la région de l'Île de France:182. )

### VI.2.1.- Objectifs et caractéristiques

Le quartier BedZed est composé de 82 appartements résidentiels aux statuts divers – 34 à la vente, 23 en propriété partagée, 10 pour des travailleurs « essentiels » et 15 logements sociaux à loyer modéré - ainsi que 1600 m2 d'espaces de travail, et des équipements éducatifs et sportifs. Il est vrai qu'à BedZed les concepteurs ont su prouver qu'il est possible de construire en milieu urbain en respectant les valeurs écologiques sans faire exploser les budgets, et d'obtenir une qualité de vie de haut niveau, en proposant à la fois l'accès à la propriété pour les personnes aisées et la location pour les familles disposant de revenus plus modestes (De Haan, G-B 2000 :41). C'est un système urbain qui a réussi comme expérience à minimiser les dépenses et les consommations et assurer une vie saine et agréable sur le plan social. Donc, on constate sur les registres logiques de conception de ce projet une volonté de créer un petit système d'habitat en connexion avec l'environnement immédiat :

- Sur le registre économique : l'objectif à atteindre dans ce registre via ces indicateurs est : la rationalisation de la production énergétique qui permet à BedZed d'atteindre '50% de réduction de l'énergie consacrée aux transports, 60% de réduction de l'énergie domestique comparée à la moyenne des ménages britanniques, 90% de réduction de la consommation d'énergie de chauffage, recours aux énergies renouvelables, 30% de réduction de la consommation d'eau, réduction de la masse des déchets et encouragement au recyclage<sup>133</sup>'. Elle (via le système d'appareillage) avoisine 100 litres par jour et par habitant, contre la moyenne au Royaume-Unis de 150 litres (De Haan, G-B 2000 :42). Une grande surface est consacrée au commerce et aux activités non nuisibles, sauf un bar qui a été oublié à cause de bruit généré par ce dernier. Ce registre assure dans ce quartier deux volets : la création de l'emploi pour les habitants même à l'échelle locale autrement microéconomique, et la connexion avec les autres quartiers via un réseau de transports publics et le plan vert.
- Sur le registre social : dans ce quartier la mixité est autant sociale que structurelle : 50% des logements sont attribués à des familles à bas revenus, avec des jardins privatifs (15 M2 pour chaque famille) et un terrain de jeu commun (De Haan, G-B 2000 :42). Cette couche sociale

<sup>133</sup> <http://www.energie-cites.eu/Qu-est-ce-qu-un-quartier-durable>

n'est pas considérée comme le parent pauvre dans ce projet urbain. Mais ça ne suffit pas pour concevoir un quartier durable avec un mode de vie plus agréable ; dans ce quartier la mixité est faite comme enjeu général sans la concrétiser comme la définition de la mixité sociale le définit. Les logements sociaux se trouvent dans la ségrégation dont, ces derniers ont été mis en scène loin des autres types de logements mais pas à une distance lointaine.

- Sur le registre environnemental : la conception des logements est pensée en termes d'efficacité énergétique et de qualité de vie : isolation renforcée, ensoleillement maximum, terrasses et jardins, système de ventilation avec récupération de la chaleur..., auxquels s'ajoute le recours aux énergies renouvelables et à l'optimisation des ressources naturelles : récupération des eaux de pluie pour les toilettes, énergie électrique et thermique fournie par la biomasse (centrale éco-génération fonctionnant aux copeaux de bois), chaleur récupérée et panneaux photovoltaïques sur les façades. Les déplacements sont réduits (par 65%), puisque des espaces de travail complètent les logements, ainsi que des commerces de proximité et un système de livraison de produits frais régionaux (De Haan, G-B 2000 :42).

### **VI.2.-2.- Difficultés rencontrées pour la mise en scène de projet urbain**

Au fil des années, l'après projet en tant que nouveau concept dans le cadre de projet urbain a montré certaines limites. La société de maintenance n'a pas fait son travail parce qu'elle a fait faillite, et la station d'épuration démantelée pour des raisons économiques. Cela signifie que les inputs et les outputs sont difficilement maîtrisables dans un système d'habitat. Malgré ça, mais ce projet reste parmi les plus réussis en tant qu'écosystème d'habitat. Sa formation va être forgée au fil de temps en redressant chaque fois les erreurs commises lors de la conception.

Un programme a été mis sur pied pour promouvoir la construction d'éco-quartiers et d'éco-villages un peu partout dans le monde, dans le cadre d'un réseau OPL<sup>134</sup> ; en partenariat avec le WWL international. Des unités d'habitation basées sur le modèle BedZed sont en cours de réalisation dans la vallée de la Tamise et au Portugal. L'objectif à moyen terme est de créer des communautés OPL à la grande échelle possible même planétaire. Donc, la diversité des partenaires signifie que le cahier des charges d'objectifs a été adapté chaque fois en contextualisant les données de chaque registre de planification, dont ce cahier reste l'aboutissement logique.

### **VI.3.- L'Allemagne : quartiers de Burgholzhof, Rieselfeld et Vauban**

Conçus de façon à minimiser leur impact sur l'environnement, visant généralement au moins une autonomie énergétique, et cherchant à diminuer leur empreinte écologique, les quartiers durables en Allemagne existent dans plusieurs localités, dans le respect de l'écologie, la sociologie et l'économie *Burgholzhof* à *Stuttgart*, *Sonnenfeld* à *Ulm*. Et comme cités idéales, deux des expériences les plus abouties se trouvent à *Freiburg*. 'Au milieu des années 80, la ville de Freiburg fut une des premières villes allemandes à élaborer une stratégie de planification énergétique urbaine' (P. Outrequin et al, 2004 :35): le nouveau quartier *Rieselfeld*, situé en périphérie urbaine, et surtout le quartier *Vauban*, une restructuration en milieu urbain sur le site d'anciennes casernes françaises.

---

<sup>134</sup> One Planet Living



### VI.3.1.- Le quartier Vauban : reconversion écologique et sociale d'une friche militaire

Ce quartier est situé à 3 km du centre-ville et de la gare. Sa planification a démarré en 1993 parce que ces 38 hectares furent utilisés par l'armée française jusqu'en 1992, et sa réalisation en 1997 (Figure III-39). En tant que propriétaire, la ville était responsable de l'aménagement et du développement du quartier. Le principe « Apprendre en aménagement » est adopté par la ville autorisant une certaine flexibilité, tenant compte des aménagements déjà réalisés pour optimiser les futurs aménagements (P. Outrequin et al, 2004 :35). Le public fait partie des membres des groupes de travail constitués afin de discuter les directives et les principes d'aménagement de leur quartier dans un cadre de concertation. De ce fait, tous les problèmes (mobilité, énergie, logement, aspects sociaux, etc.) ont été traités et discutés dans ces groupes de travail ouverts aux habitants et au Forum Vauban.



Figure III- 39 : l'assiette délimitée de projet du quartier Vauban, (Cahier HQE2R, n° 3).

**VI.3.1.1.- Eco-village et le développement durable :** quartier des courts trajets<sup>135</sup> résultat des discussions en Forum. Il est caractérisé aussi par la lutte contre l'étalement urbain:

- La gouvernance et la commande de projet : il y a trois groupes principaux qui ont été bien impliqués dans la conception et la gestion de ce quartier durable : le Forum Vauban en tant qu'association locale d'habitants créée en 1995, le *Projekgruppe Vauban*, qui réunissent les services de la municipalité et assurent la coordination administrative, et enfin, la « *Gemeinderatliche AG* », 'commission (extra) municipale s'occupant particulièrement du projet Vauban dans le cadre duquel des représentants de l'administration et des membres consultatifs supplémentaires tels que le Forum Vauban interviennent (P. Outrequin et C. Charlot-Valdieu 2004, P36). Ce dernier est le garant de la diffusion et la circulation des informations avant que les décisions soient prises par le conseil municipal en discutant en présence des partis politiques. Le schéma suivant montre les modalités de gouvernance :

<sup>135</sup> Les véhicules privés sont garés dans un parking municipal situé à la périphérie de la zone résidentielle, la circulation dans le quartier n'étant autorisée qu'à l'occasion d'opérations de prise en charge ou de livraison. La vitesse est limitée à 30 km/h sur la voie principale ; dans les ruelles, cette limite tombe à la vitesse piétonnière de 5km/h. Les commerces et services sont accessibles à pied ou en vélo.

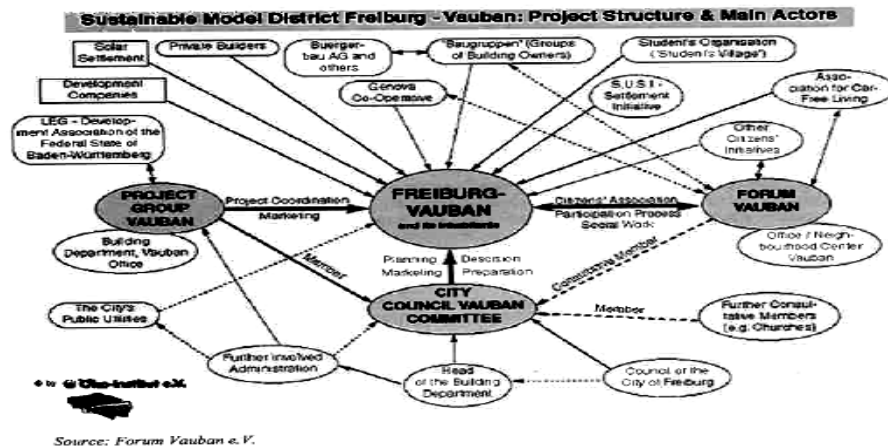


Figure III- 40 : Le mode de gouvernance urbaine dans le quartier Vauban. (Cahier HQE2R, n°3).

Les discussions ont tourné autour de la concrétisation des recommandations et des objectifs de développement durable afin de construire un projet urbain durable (Figure III-40).

- Sur le registre social: l'objectif vise une équité sociale par la création d'un équilibre des groupes sociaux et l'intégration des nouveaux propriétaires et locataires d'immeubles, mais aussi de le doter de centres de quartier spécialement pour les interactions sociales, de même pour les événements culturels, etc...ainsi que des ateliers et groupes de travail sur différentes thématiques enfants, jeunesse, gestion des conflits...De 1996 à la fin de l'année 2000, plusieurs ateliers entre habitants ont été organisés, ainsi bien que des visites et trois fêtes de quartier et une conférence internationale.
- Sur le registre environnement: concept de déplacement favorisant piétons, cyclistes et transports en commun, unités de cogénération et chauffage à courte distance, tous bâtiments à basse consommation énergétique<sup>136</sup> (65 kWh/m2/an), usage extensif de matériaux de construction écologiques et d'énergie solaire, sanitaires écologiques, conservation des vieux arbres et des biotopes le long du ruisseau, etc.
- Sur le registre économique: pour assurer plus d'efficacité économique, les concepteurs font un équilibre des zones d'habitat et de travail, commerces de première nécessité au centre du quartier, après avoir concerté les habitants qui cherchent l'assurance de quelques activités économiques pour leur bien-être.

Les projets d'aménagement, les équipements et la maison de quartier, l'école maternelle et primaire ont été financés par le Fond de Développement ou Réhabilitation du Gouvernement Fédéral de Bade Wurtemberg (5,9%), remboursable après la vente des lots et des logements. Le Forum a bénéficié aussi de l'appui de la Fondation fédérale Allemande pour l'Environnement dès 1996 et le programme LIFE de l'Union Européenne (700000 Euros entre 1997 et 1999). S'ajoute à cela, les cotisations, les événements et les colloques sur le site de quartier (2 millions d'euros entre 1995 et 2001 et plus de 150000 en 2002). Le quartier est planifié pour assurer 600 emplois.

<sup>136</sup> Tous les nouveaux bâtiments consomment 65 kWh/m2/année; 92 unités correspondent à des standards de bâtiments passifs, avec une consommation de 15 kWh/m2/an; un réseau de chauffage à distance pour l'ensemble du quartier et des unités de cogénération, fonctionnant soit aux granulés de bois (80%) soit au gaz (20%), un usage actif de l'énergie solaire.

### **VI.3.1.2.- Mise en application de la notion projet urbain**

La gouvernance est assurée par trois acteurs principaux: Le Groupe de Projet Vauban ; La Commission du Conseil municipal et Le Forum Vauban - association approuvée par la Ville dès le début 1995 comme coordinatrice principale de la participation citoyenne. Le succès du quartier est incontestablement lié à leur engagement. Mais 'la première phase de construction...' permet de constater une diversité importante des aménagements à l'échelle du quartier et une grande convivialité, ce qui constituait un des objectifs de l'équipe municipale dès le lancement du projet, objectif qui nécessitait un véritable plan d'urbanisme afin de garantir une qualité de vie élevée' (P. Outrequin et C. Charlot- Valdieu, HQE2R, Vol 3, p37). Donc, le quartier qui fait partie du projet de ville a été renforcé par son aspect sociologique et écologique. Ces objectifs ont été développés et complétés au fur et à mesure de l'avancée du projet. La concertation est assurée par un groupe ambitieux des habitants qui a été créé officiellement en 1994 en permettant la coordination et la participation des résidents au processus d'aménagement et de construction. L'engagement est fait sous des coopératives agréées de plus de 250 habitants « Genova » et « Buergerbau ». Ce forum est financé par leurs membres et des dons pour limiter les charges. Il peut initier aussi des activités d'ordre économique pour le bien de la communauté. Pour élargir le champ de compétence des partenaires impliqués dans ce projet pilote, d'autres organismes ont été engagés comme le Freiburger Energie – und Wasserversorgungs- AG F.E.W, l'association Fribourgeoise d'utilisation partagée de véhicules (Freiburger Auto- Gemeinschaft F.A.G), la propriété « Habiter et Travailler », le centre international de Formation de l'I.C.L.E.I (I.T.C) et l'institut d'Ecologie Appliqué (Oeko- Institut für angewandte Oekologie).

De plus la concertation et la participation ne se limitent pas à demander des avis les autres mais leur participation et le partenariat. L'exemplaire réside notamment dans les ateliers abordant les questions de végétalisation des toitures et l'utilisation des eaux pluviales, l'utilisation des matériaux locaux, le montage financier des opérations de construction, l'aménagement des espaces publics et collectifs de quartier, les constructions écologiques et technologiques d'énergie aussi bien que les modifications mêmes ponctuelles sur les plans et les détails de réalisation...tous les registres d'implantation considérés comme des sujets de communication entre les partenaires périodiquement en améliorant chaque fois un indicateur d'un registre. La conception générale du projet urbain a influencé directement sur l'architecture de quartier notamment pour les logements avec : 150 logements solaires fournissant l'énergie grâce à des installations photovoltaïques, des bâtiments à architecture passive et zones d'habitations dont les parkings se trouvent aux périphéries à la même distance avec l'autobus.

Pour réconcilier les registres logiques d'implantation de façon coopérative et complémentaire notre projet urbain de quartier montre : un équilibre entre les zones de travail et les zones d'habitation, un équilibre entre groupes sociaux (mixité sociale), un découpage du terrain en petites parcelles, et une vente préférentielle à des constructeurs individuels privés et à des projets de construction coopératifs, l'implantation des futurs propriétaires des logements, la conservation des arbres de plus de 60 ans et des biotopes liés au ruisseau bordant le quartier, une priorité donnée aux piétons, aux cyclistes et aux transports publics, des avantages pour les familles ne possédant pas de voiture, une centrale de cogénération et des systèmes de chauffage minimisant les réseaux de distribution, l'ensemble des bâtiments construits avec des standards énergétiques élevés, inférieurs à

65 KWh/m<sup>2</sup>-an pour le chauffage, des avantages pour les propriétaires qui atteignent les standards des constructions passives, soient 15KWh/m<sup>2</sup>-an, ceci dans des zones précises du quartier, une utilisation importante de matériaux de construction « écologiques » (recyclables et non polluants) et de l'énergie solaire, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, des installations sanitaires écologiques, un centre de quartier comprenant des commerces de proximité, une école primaire et des jardins d'enfants, des espaces verts publics conçus avec les habitants, un centre de quartier réservé aux activités sociales, aux événements culturels...une diversité de forme de construction et une convivialité pour les familles et les enfants (*volume 3 HQE2R, P43, 44*).



**Figure III- 41** : Les aménagements des espaces extérieurs dans la partie destinée à l'habitation, (Cahier HQE2R n°03).

**Thématique traitée dans le quartier**      **Traduction sur terrain**

**Circulation et transports publics**

Réduction de l'utilisation des voitures dans le quartier : avec plus de 140 ménages sans voitures à l'intérieur de quartier, ce quartier est parmi les plus importants en Allemagne ;  
Réalisation d'un plan de circulation à Vauban, en concertation avec l'association ;  
Pas de stationnement au pied des immeubles ;  
Soutien aux modes de vie sans voiture ;  
Un quartier de proximité : une école, des jardins d'enfants, un marché bio...600 empois sont accessibles en vélo ;  
Transports publics : deux lignes de bus reliant le quartier au centre ville, à la gare principale et au parc de loisirs. Il est prévu une ligne de tramway et de train de banlieue ;  
L'utilisation partagée des voitures de *Freiburger Auto Gemeinschaft* et partageant cinq véhicules avec des abonnements gratuits pour une année et 50% de réduction pour les billets pour les habitants du quartier ;

**Participation, vie sociale et espaces publics**

Participation : l'intégration des habitants dans les décisions lors de conception ou de réalisation ;  
Vie sociale : un travail intégré de développement participe à la mise en place d'une communauté et à la construction de quartier. Comme l'ouverture des coopérations alimentaires, d'un marché... ;  
Espaces publics et semi-publics : des espaces semi-publics : couloirs d'accès, les jardins et salles communes. Des réunions et des ateliers pour les plans des espaces verts publics.

**Illustrations**



Une vie sans voiture  
Source Carsten Sperling



Des habitats innovants et écologiques sont nés de l'habitat collectif accessible à pied et à vélo




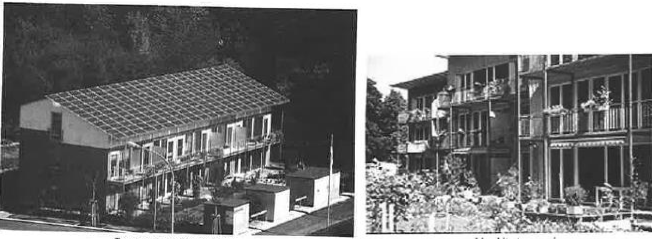
Précédé par un atelier de concertation



Participation des habitants aux processus de décision  
Source Carsten Sperling



Des structures de quartiers participent à l'élaboration des projets  
Source Carsten Sperling

<p><b>Gestion des ressources</b></p>	<p><b>Les bâtiments :</b></p> <p>Un soutien important aux projets de construction communs : avec la participation des citoyens en faisant 25% d'économie (des appartements pour la location construit par Genova).</p> <p>Un renforcement centré sur le quartier : avec 40 ateliers organisés.</p> <p>Des systèmes constructifs intenses :</p>	 <p>Réhabilitation de bâtiments de l'ancienne caserne Source Carsten Sperling</p> <p>Exemple de bâtiments d'un Baugruppen Source : www.forum-vauban.de</p>
<p><b>Energie</b></p>	<p>Des prescriptions au-dessus des standards pour les constructions à base énergie : aucune construction ne doit dépasser une consommation énergétique de 65KWh/M2-an (standard ancien 200KWh/M2-an ;</p> <p>Des constructions passives : 42 logements avec une consommation de 15KWh/M2-an ;</p> <p>Des constructions plus énergie : 10 logements produisent en moyenne plus d'énergie qu'il ne leur est nécessaire. En vendant le reste de l'énergie ;</p> <p>Réseau de chaleur de quartier et centrale de cogénération ;</p>	 <p>Construction « Plus énergie » Source Carsten Sperling</p> <p>L'architecture passive Source: A Journey through the Model District</p>
<p><b>La ressource en eau</b></p>	<p>Collecte et infiltration des eaux pluviales dans le sol : 80 % des eaux pluviales évacuées hors quartier ;</p> <p>Un nouveau système écologique de traitement des eaux usées : les fèces (résidus) sont acheminés vers une centrale à biogaz par des conduits sous vide : ils y fermentent en anaérobie avec les déchets ménagers organiques, générant ainsi du biogaz utilisé ensuite pour la cuisine, les eaux usées restantes sont traitées dans des centrales utilisant des « biofilms » et retournent au cycle de l'eau.</p>	

**Tableau III-3 :** Les cibles de développement durable à l'échelle du quartier Vauban ; source : les cahiers (volume 1) de la démarche HQE2R

### **VI.3.1.3.- Impact écologique de ce projet urbain**

Via un logiciel qui s'appelle *GEMIS*, une Analyse du Cycle de Vie (A.C.V) a été faite. 'C'est la première fois qu'un quartier urbain dans son ensemble a été analysé concernant les aspects construction, infrastructures, approvisionnement en électricité et en énergie, ressource en eau, déchets, circulation et consommation individuelle dans une perspective de cycle de vie global et en utilisant des données comparatives générales' (HQE2R, Vol 3, 55). La comparaison est faite avec un quartier théorique utopique dont tous les paramètres ont été assurés. On a parlé de cela parce qu'il y a des paramètres tracés d'emblée qui n'ont pas été mis en scène comme la politique de transport, la construction passive à cause des difficultés, financières même avec les efforts du Forum Vauban.

Pour ce qui précède, peu de logements ont été destinés à la location autrement dit à la classe modeste. Selon les données chiffrées, 200 logements ont été construits pour les ménages à revenus modestes. Un quartier durable comme celui de Vauban a été choisi parmi les exemples phares dans une étude menée par l'institut Oko (*Institut d'Ecologie Appliquée*).

De plus, ce quartier a connu un nombre important de visites des représentants des municipaux de divers pays. Bien que pour eux, il représente les concepts d'un quartier durable, les modestes ont maintenant vraiment des difficultés pour trouver un toit dans ce quartier qualifié durable. Mais si réellement, c'est un quartier durable il ne représente pas un système urbain équilibré, les familles démunies doivent avoir une place sociale au sein de cette tyrannie économique qui perdure depuis longtemps. Enfin, pour arriver à un système équilibré dans le cadre de projet urbain, on doit bien maîtriser les registres logiques de planification dont les indicateurs doivent être traités avec les partenaires sociaux, économiques, environnementaux dans un climat de bonne gouvernance comme garant de l'intégration des logements sociaux au sein de la scène urbaine. Donc, selon cet exemple considéré comme exemplaire, la logique de planification de ces quartiers d'habitat social n'a pas atteint un niveau d'un système urbain en perpétuelle dynamique.

### **VI.3.2.- Quartier Rieselfeld<sup>137</sup>**

La zone a été déclarée apte à recevoir des bâtiments destinés à l'habitat après un certain nombre d'études approfondies du sol et différentes mesures d'assainissement, par ce que ce quartier a été un endroit de rejet des eaux usées pendant un siècle. Le concours d'idées pour l'aménagement du site a été lancé en 1991. La réalisation de différents types d'habitat a permis de faire des comparaisons concernant, entre autres, la consommation d'énergie : Petits ilots, Villas urbaines, Immeubles collectifs en barres et en arc de cercle. 'Ce quartier, doit disposer de tous les équipements et services nécessaires (GAUZIN-Müller, 2001 : 70)'.

Sur une surface de 70 hectares, ce quartier de Rieselfeld (*Figure III-42*) situé à l'ouest de Fribourg comporte 4'200 logements résidentiels pour 10 à 12'000 habitants. Sa construction a démarré en 2004 et doit se terminer vers 2010. 'Il est la plus grande opération en cours de réalisation dans le Bade-Wurtemberg.

#### **VI.3.2.1.- Mesures antipollution**

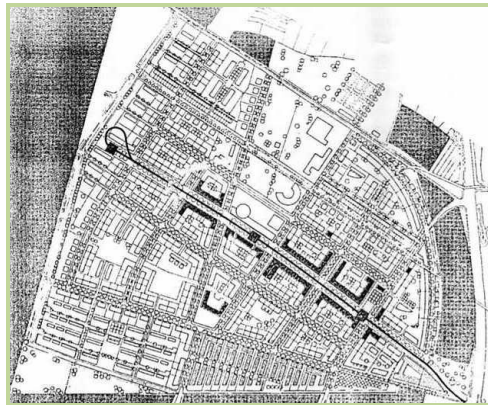
Plusieurs mesures antipollution ont été prises pour que les émissions de CO2 soient deux fois moins importantes que dans les autres quartiers de Fribourg (GAUZIN-Müller, D, 2001 : 70):

---

<sup>137</sup> L'opération pilote Rieselfeld a commencé au milieu des années 80, lorsque la construction d'une nouvelle station d'épuration régionale a libéré le bassin d'infiltration situé à l'ouest de la ville. Dans cette zone, la ville a décidé de créer un quartier de 78 ha.

- Concept de déplacement favorisant piétons, cyclistes et transports en commun;
- Des espaces verts publics et privés ainsi que des centres de loisirs de haute qualité ;
- Construction d'un quartier résidentiel de haute densité en cinq étages maximum (90% habitat collectif, 10% habitat privé) avec un POS > 1.0 ;
- Proximité travail/habitat pour limiter les transports et la création de 1000 emplois au sein du quartier notamment dans les activités de services et de commerce;
- Des possibilités d'adaptation en prévision de développements futurs, au-delà de ceux qui se font actuellement; (Un principe d'urbanisme flexible ou adaptatif). Le plan d'urbanisme est fait sur quatre étapes entrecoupées de deux années d'intervalle ;
- La prise en compte de problématiques spécifiques à certaines catégories de populations telles les femmes, les familles, ainsi que les handicapés et les personnes âgées ;
- Dépassement de la séparation des espaces de vie et de travail par l'intégration de zones mixtes et industrielles ;
- Création d'un équilibre en matière d'architecture par la mise en scène des différentes modalités de logements soit à accession ou à la location.

À ces directives s'ajoute le fait qu'une partie du quartier est sans « voitures » : les propriétaires ou les locataires s'engagent à ne pas posséder de véhicule.



**Figure III- 42 :** Plan d'ensemble du quartier du Rieselfeld. (GAUZIN-Müller, D, 2001) :69 (1/1000)

### **VI.3.2.2.- L'éco-village et le développement durable**

- Sur le registre social : les habitants publient leur propre journal de quartier ; les équipements sociaux comprennent une école secondaire et son gymnase, un jardin d'enfants, trois crèches, un terrain de sport pour les tout-petits, un club de sport privé, un centre de quartier pour les jeunes, une médiathèque pour enfants et adolescents, une église, etc....la mixité architecturale des modalités de financements de logements. L'existence des associations sportives pour gérer et inciter les résidents à s'intégrer dans un cadre social associatif pour tous.
- Sur le registre environnemental et économique: bâtiments à basse consommation d'énergie ne dépassant pas un maximum de 65 kWh/m<sup>2</sup>/an ; obligation contraignante de relier toutes les structures au réseau de chauffage à distance, le quartier alimenté par la centrale de co-génération chaleur et électricité; recours aux énergies renouvelables. De même, collecte séparée des eaux claires et leur recyclage complet dans la partie occidentale de la zone de Rieselfeld (réhabilitée en réserve naturelle) après bio-épuration, préservant ainsi la végétation de tourbières et marécages typiquement autochtone. Une grande partie des RDC est destinée aux activités commerciales et de restauration et à d'autres activités au profit de projet lui-même.



- Impact du projet urbain et l'habitat social : Selon le plan d'urbanisme du quartier, la ligne de tramway représente la colonne vertébrale et l'avenue centrale du projet. Une mixité fonctionnelle a été adoptée dans ce quartier via la mise en œuvre des équipements sociaux et administratifs au cœur du quartier. Ces composantes urbaines ont été reliées par un plan vert général y compris les parties consacrées aux activités de loisirs pour préserver encore la verdure dans la ville en général et le quartier en particulier. S'ajoute à cette trame verte, une autre de transport en commun pour le quartier en donnant la priorité au tramway, et des rues réservées aux jeux en limitant la vitesse pour d'autres 30Km/h.

Un autre point participe à l'unité de ce projet par le biais du financement. Ce dernier a été assuré par le projet lui-même via la vente des terrains communaux. Un financement Fiduciaire est le garant de la mise en scène des équipements aussi bien que via les programmes de l'habitat promotionnel par le land de Baden-Wurtemberg. Selon la direction de ce projet urbain : *« Le projet est donc également largement tributaire du succès de la commercialisation, et ce aussi bien en termes de volume que de temps. Nombre d'activités dans les secteurs de l'aménagement foncier, du cofinancement, de la planification, de la direction de projet mais également de la commercialisation et des relations publiques doivent être entièrement financées à partir des fonds fiduciaires. Il en va de même pour les frais de personnel de l'équipe de projet ainsi que tous les coûts de planification, en d'autres termes des frais qui ne sont jamais établis avec une telle transparence dans le quotidien administratif. Les coûts d'investissement pour les infrastructures publiques sont couverts par les fonds fiduciaires et les frais consécutifs via le budget communal. Le bon déroulement du financement fiduciaire est assuré par KE LEG GmbH »* («Le nouveau quartier de Fribourg-Rieselfeld: exemple d'un projet de développement urbain durable réussi, Janvier 2007).

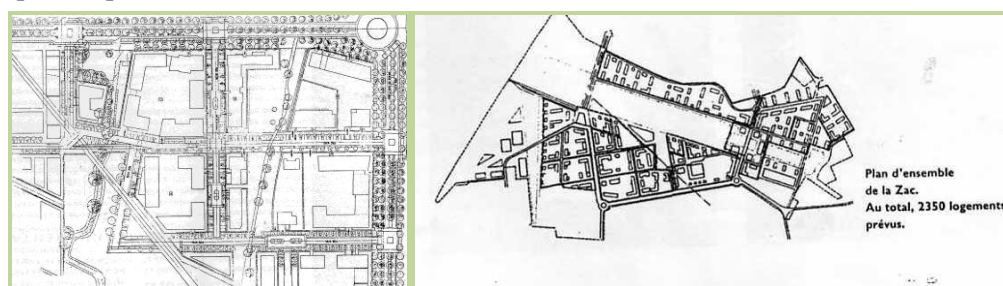
Dans ce contexte l'habitat social collectif locatif à prix modérés a trouvé sa place au sein de ce projet urbain, dont une politique basée sur la communication entre les partenaires a donné ces fruits. Ces logements ont également bénéficié des mesures écologiques adoptées par ce projet urbain, comme l'intégration de l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffage aux granulés de bois et pompes à chaleur) et le raccordement de tous les logements au réseau de chauffage alimenté par la centrale de cogénération, ainsi que l'eau traitée écologiquement avant d'être rejetée dans des réserves naturelles et devenue utilisable par le secteur de construction. Donc, l'habitat social a les mêmes impératifs et techniques comme le reste de la ville. Actuellement, on parle d'un éco-quartier exemplaire sur le plan social notamment avec l'association du quartier K.I.O.S.K, bien que sur le plan économique ce quartier n'a pas atteint le niveau de développement des autres projets pilotes considérés toujours comme des systèmes urbains durables. La mise en scène d'un cahier des charges écologiques et la communication continue avec les habitants ont donné une vraie solidité pour l'avenir du quartier et par conséquent l'avenir de la ville en tant que supra-système urbain.

## VI.4.- France : la résidence Salvatierra

En 1995, sur 51 Agendas, 21 avaient été déposés au Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement français. Ces projets politiques locaux doivent répondre aux objectifs d'équité sociale, d'efficacité économique et d'amélioration de l'environnement (GAUZIN-Müller, 2001 : 38). Dans ce cadre, on peut citer deux opérations importantes faites par les orientations de l'agenda 21 de Dunkerque, qui s'est concrétisé par la réalisation de deux programmes<sup>138</sup> d'habitat HQE. De même, cette démarche est présentée sous forme de familles d'indicateurs, autrement dit, des registres de conception ou de planification. Souvent, un projet pilote joue le rôle de moteur. Forte de la résidence *Salvatierra*, réalisée dans le cadre du programme européen *Thermie*, la ville de Rennes<sup>139</sup> a lancé en 2001 la nouvelle tranche de la ZAC *Beauregard*, pour laquelle l'intégration de mesures destinées à protéger l'environnement est imposée.

### VI.4.1.- Résidence Salvatierra : Contexte et site

L'opération s'inscrit dans le cadre paysager de la ZAC *Beauregard* (*Figure III-43 et figure III-44*). Cette résidence est inscrite dans le programme européen de logements passifs *CEPHEUS* (*Cost Efficient Passive Houses as European Standards*) mais pour des logements à caractère social. Elle (avec ces quarante logements sur les deux mille trois cent cinquante de la ZAC) associe économies d'énergie, technologies de pointe et mise en œuvre de matériaux naturels, pour un habitat collectif sain et chaleureux. C'est une tentative de mettre en scène un projet écologique en répondant aux exigences de développement durable, en impliquant à la fois les attentes citoyennes et les impératifs économiques de proximité.



**Figure III-43 et Figure III-44 :** Plan de détail des aménagements paysagers d'un des secteurs de la ZAC Beauregard : les allées bocagères traversent le site. À droite, Plan d'ensemble de la ZAC. 2350 logements prévu, (GAUZIN-Müller, D, 2001)



**Figure III-45 :** Vue extérieure sur le quartier Selvierra. (<http://www.reseau-breton-batiment-durable.fr>)

### VI.4.2.- Caractéristiques et développement durable

- Sur le registre socio-économique: une mixité sociale et fonctionnelle est développée dans ce quartier. Un grand soin est porté à l'intégration de logements sociaux dans la ville. Les habitants sont associés à cette opération et sont invités à participer à une gestion économe de leur logement.
- Sur le registre environnemental : la construction de cette typologie des bâtiments fait partie d'une démarche écologique en appliquant les recommandations et les exigences de la haute qualité

<sup>138</sup> Construction de 10 logements sociaux dans deux immeubles neufs, et la réhabilitation de 104 logements à Grande-Synthe.

<sup>139</sup> La ville de Rennes entreprend un projet urbain comportant de nombreux principes de développement durable, notamment la protection des espaces verts, le développement des transports collectifs, des concepts de déplacement favorisant piétons, ,

environnementale avec ses quatorze cibles de développement durable. La gestion de l'eau et des déchets est également un point fort de la politique menée par Rennes. La résidence Salvatierra est le seul projet français du programme européen Cepheus, consacré à la réalisation de logements répondant au label Habitat passif. Avec quarante logements de deux à six pièces, Salvatierra est la plus grande opération du programme Cepheus. Implantation, forme, orientation des pièces et choix des matériaux ont permis d'optimiser les apports solaires gratuits pour le chauffage et l'éclairage (GAUZIN-Müller, 2001 : 163). Et pour éviter des cages d'escalier sombres, les entrées privatisées des logements sont desservies au nord par des coursives extérieures, face à un jardin en cœur d'îlot. Cette résidence se distingue des autres réalisations du programme *Cepheus* par la volonté de mettre en œuvre des matériaux naturels, sains, renouvelables et recyclables.

- Sur l'axe économique : bien qu'une construction répondant au label Habitat passif entraîne un surcoût de sept à dix pour cent du tarif traditionnel lors de l'investissement de départ, toutefois l'habitation consomme nettement moins d'énergie, l'investisseur rentre dans ses frais au bout d'une trentaine d'année maximum et devient gagnant. Ce quartier d'habitat social a été planifié dans le cadre d'un projet écologique en réconciliant les indicateurs de registre économique et moins pour le registre social de planification. Le fait de penser à la mixité sociale mais pour peu des familles modestes ne donne pas vraiment l'impression d'aller vers un système d'habitat malgré les commandements adoptés de développement durable.

Dans notre cas, est-ce cette seule solution qui est recommandée pour mettre en scène un quartier d'habitat durable, bien que ce quartier montre qu'il y a d'autres visions envers le quartier d'habitat durable (notamment par la prime du registre économique) qui échappent à la notion de projet urbain ? Comme réponse intuitive via notre recherche, le retour à une approche systémique est recommandé pour une mise en scène d'un système d'habitat réconciliant à la fois les registres logiques de planification ayant ses origines de l'histoire de la science en urbanisme comme dans toutes les autres disciplines. La planification urbaine par la primauté d'un seul registre de planification va mettre automatiquement nos quartiers en péril et on assistera logiquement au déclin du système d'habitat y compris celui du social ou très social.

## **VII.-Vers un choix optimal de l'aménagement urbain**

Selon Jean-Claude Vigato, l'exemple *urbinate* est la clé de la problématique de la cité idéale chez les architectes. Il ne s'agit pas, comme dans les utopies politiques et religieuses de matérialiser l'habitat d'une société rêvée ou les contradictions sociales trouveraient enfin une solution. Il s'agit d'expérimenter, dans le laboratoire du projet, l'efficacité d'une architecture alors nouvelle, dans ses éléments comme dans ses dispositifs, afin de visualiser la nouvelle forme urbaine qu'elle promet (Lorette, C 2000 :34)'.

Mais d'avoir réfléchi à un système urbain au profit d'une cité ou un quartier social ce n'est pas uniquement une affaire d'imagination. Les expériences évoquées depuis longtemps n'ont pas donné signes de vie éternelle et, pour cette raison, il est fortement logique que la recherche d'une forme urbaine optimale est une affaire d'une analyse fouillée et approfondie. Le point de départ de ce travail sera basé sur la parfaite connaissance des indicateurs et leurs relations interdépendantes concernant notre échelle urbaine dans un cadre logique et systémique et en répondant à la recherche d'unification conceptuelle déclarée par le Projet Urbain.

La première difficulté à rencontrer lors de la matérialisation d'une taille optimale est d'avoir une idée claire sur la capacité de charges afin de ne pas déborder les seuils urbains, ce qui exige aussi le choix objectif des indicateurs de planification et leurs classements dans des registres maîtrisables et conventionnels (comme le cas de Forum Vauban qui réclame la non-satisfaction des équipements annexes qui est devenu insupportable par ce système d'habitat). La taille optimale doit reposer sur des éléments mêmes apparus statiques mais en réalité, ils sont dynamiques. Dans cette optique, l'unification de la conceptualisation de l'urbain qui a été initiée depuis plusieurs siècles et a été prise sous des appellations différentes : cité idéale, cité de soleil, familistère, et actuellement le développement durable et le projet urbain ; cette unification ce n'est qu'une vision prévisionnelle et futuriste, mais elle a des enracinements dans l'archéologie de savoir.

Actuellement, est-ce que les tendances actuelles restent productives, pour permettre d'imaginer d'une cité idéale ? Quels sont les nouveaux paramètres impliqués dans l'urbain afin de maîtriser les systèmes urbains comme des organes vivants ? A l'échelle d'action, comment est-ce que le système d'habitat devient idéal en cumulant toutes les leçons à tirer des expériences précédentes au profit de leurs habitants notamment les familles les plus démunies ?

Cet idéalisme nous mène à chercher les éléments composants de ce plan idéal ou optimal, autrement dit, quels sont les critères à mettre en scène pour une optimisation d'un plan actuellement. Sachant qu'un quartier idéal ce n'est qu'un ensemble des éléments rassemblés pour être unifiés sous forme d'un morceau de la ville. Aussi bien qu'on ne peut pas motoriser de manière mécanique les pièces de ce morceau, il y a toujours un espace de pensée à laisser à l'imagination de l'inventeur ou l'urbaniste.

De ce point de vue, une optimisation ce n'est pas un travail plastique, mais c'est une activité de synthèse et d'intellectualité dont plusieurs critères ont un aspect pseudo-scientifique et d'autre artistiques.

## **Conclusion**

La satisfaction des besoins des masses populaires est toujours un objectif qui prime toutes les politiques socialistes pour une égalité entre tous les membres d'une société et, pour les capitalistes pour une meilleure productivité et stabilité sociale. Et d'après les systèmes d'habitat qu'on a évoqués ci-dessus, le bien-être et l'équité sociale restent toujours une pierre d'achoppement pour une vraie conceptualisation de la stabilité sociale pour un corpus urbain durable. Dans ce climat, l'habitat pour tous est considéré comme le garant de réponse de toute cette problématique de la conception logique d'un système d'habitat.

Michel Ragon a écrit dans son fameux livre 'l'Homme et les villes' que : « Tout le monde rêve d'une ville idéale. Sauf ceux qui considèrent comme satisfaisante la ville qu'ils habitent. Mais ils sont rares. Aussi rares que ceux qui trouvent parfaite la société dans laquelle ils vivent. Le philosophe dans la bibliothèque et le déraciné dans son bidonville rêvent d'une ville qui puisse satisfaire aussi bien leur quotidienneté que leurs fantasmes ». Pour cette raison, la multiplication des tentatives des cités idéales, des quartiers idéaux, des morceaux de ville réhabilités pour mieux répondre aux attentes de leurs habitants...sont des marques de l'effervescence qui entoure la mise en scène d'une vie de quartier durable et équitable dans un cadre logique de système d'habitat.

Ces tentatives des quartiers et des cités durables où tous les habitants ont le droit d'avoir un toit sain, sont le résultat des interactions et des réactions entre des registres logiques de conception

planificatrice. Il s'agit d'adapter les attentes et les aspirations des habitants avec le génie créateur de l'Homme, qui cherche à perfectionner ces outils opérationnels et intellectuels au profit de son mieux-être. Et comme on a trouvé comme document, cette recherche remonte aux anciennes cités avant et durant l'antiquité, de l'égalité de Platon aux quartiers durables sous la vision de projet urbain à l'aube du troisième millénaire.

Additivement à ce qui nous avons évoqué dans le premier chapitre sur la période avant l'industrialisation, au début de la période de la révolution industrielle, la pauvreté ne cesse d'augmenter et touche une grande partie de la population notamment en Europe. Un tiers de la population en France n'a pas trouvé de quoi se nourrir. Les conditions de leurs logements sont mauvaises et inacceptables. Les prix de loyer des logements augmentent chaque fois sans raison, ils sont laissés à la merci des riches. Cette situation a provoqué un climat d'instabilité sociale. Ce climat de mécontentement est le résultat logique du non adoption d'un système d'habitat qui intègre les couches défavorisées, ou l'adoption des systèmes d'habitat en niant le registre social et sociétale.

En ce sens, on étaye nos propos par les descriptions de Sébastien Mercier dans son ouvrage 'Tableau de Paris, 1787' il nous a donné l'occasion de voir une description d'une cité ouvrière du quartier de Saint Marcel à l'époque : « en entrant par le faubourg Saint-Marcel, je ne vis que de petites rues sales et puantes, de vilaines maisons noires, l'air de la malpropreté, de la pauvreté, des mendiants. Une famille entière occupe une seule chambre, où l'on voit les quatre murailles, où les grabats sont sans rideaux, où les ustensiles en totalité ne valent pas 20 écus ; tous les trois mois, les habitants changent de trou parce qu'on les chasse faute de paiement du loyer ». Les conditions d'inhabitabilité règnent sur la scène sociale au profit de la bourgeoisie, qui n'a pas osé augmenter les loyers et monopoliser aussi la scène politique, dont la concrétisation des utopies urbaines est classée dans le rang des impossibles.

Luis Houdeville a bien tenté de répondre à cette question dans son ouvrage '*Pour une civilisation de l'Habitat*' apparu en 1969 : c'est au nom de toutes ces libertés que l'ouvrier sera considéré comme une marchandise, que les entrepreneurs pourront faire travailler les enfants de 7 ans, que les loyers continueront à augmenter quand les salaires diminuent, que le prolétariat industriel sera parqué dans les taudis et les cloaques des cités industrielles. R. Bulter et P. Noisette, dans leur ouvrage '*le logement social en France*' ont apporté une autre réponse sur le climat politique qui a régné à cette période : par ailleurs, le sol change de main. Les domaines ecclésiastiques et les terres des nobles émigrés, devenus biens nationaux, sont vendus. La bourgeoisie en acquiert la plus grande partie, mais aussi la paysannerie. Ainsi, en se constituant des « forteresses foncières », les plus aisés des nouveaux propriétaires pèseront non seulement sur l'économie mais également sur la politique et la vie sociale, gênant par exemple l'extension du capitalisme industriel. C'est dans ce contexte que les utopies urbaines de XIX<sup>ème</sup> ont été lancées, ce qui a ouvert la voie vers un choix consacrant une autre réalité urbaine basée sur la standardisation et le fondement des sciences dans la scène architecturale et urbaine. Leurs pensées ont tendance à comprendre la réalité sociale et l'obligation d'assurance d'un toit à chaque famille notamment modeste. Ils sont convaincus que la durabilité réside dans l'optimisation de la planification urbaine, en réconciliant les aspects influençant la vie de la cité notamment dans des registres social, économique et environnemental sous une vision optimiste du système de gouvernance.

Le long du XIX<sup>ème</sup> siècle, nous pouvons dire qu'on s'est trouvé dans une période de transition marquée par une ère de prolétariat, paysanne et rurale vers une nouvelle ère plus démocratique et participative, socialiste, gérée par une économie libérale en se concentrant sur l'urbain autrement dit, par et pour un système d'habitat. Cet ailleurs possible réside dans les tentatives des utopies qui ont

essayé de théoriser et concrétiser leurs courants de pensées visant une habitabilité équilibrée de la ville et de la cité d'habitat social qui jusqu'à cette période reste le parent pauvre dans le système urbain, en donnant prématuré à la naissance d'un habitat économique et social comme organe primordial pour la vie de la cité urbaine, mais dans l'attente d'être intégré dans le tissu urbain de la ville.

L'exigence de qualité dans les quartiers à logement social collectif (à loyer) comme enjeu prioritaire -en matière d'équité sociale et d'efficacité économique- que les utopies du XIX siècle se sont données comme point de convergence, se traduit par un nombre de tentatives privées. Leurs quartiers d'habitat social collectif ouvriers conçus sur la base de certains enjeux ressemblent à ceux du développement durable d'actualité en matière de canalisation de la conception de planification. De même, on peut les considérer comme les germes de notre démarche alternative qui cherche à planifier des quartiers durables. Car si l'espoir d'un « ailleurs possible » est universel, la volonté de concrétisation de cet ailleurs est restée ponctuelle dans l'histoire humaine. C'est bien parce que les inégalités et la misère du XIX ème siècle paraissaient inconcevables à leurs contemporains que la réalisation du rêve est entrée dans le champ des possibles. L'utopie se construisant par contraste, elle n'a pu se réaliser que lorsque le fossé entre la réalité et le rêve s'est creusé au point de devenir insoutenable<sup>140</sup>. On a assisté à l'utopie de R, OWEN, Etienne Cabet, Charles Fourier, la cité Napoléon, Godin, la cité Noisiel (Menier), Victor Calland,...ces tentatives ont été précédées par Platon, Thomas More, Hildegarde de Bingen, Francis Bacon, Giandomenico Campanella, Antonio Ruis...dans ses exemples l'influence des registres logique de planification à savoir : social, économique, environnemental, culturel, cultuel et de gouvernance.

Dans les anciens récits, on ne trouve qu'une différence d'appellation autre qu'un système une association intégrale des capitaux, des bras et des talents pour la production agricole et manufacturière, pour la consommation et les travaux domestiques. L'association aussi est appelée à respecter les autres registres logiques pour la vie humaine, comme les règles d'implantation en étudiant les assiettes et aspects environnementaux, et l'économie en relation avec les autres agglomérations parce qu'on ne peut pas assurer tout par une seule association. Tout cela se joue dans un climat de bonne gouvernance où les habitants sont d'accord sur les règles de gestion et de stabilité sociale.

En cette fin de XIX<sup>ème</sup> siècle, les partisans de la propriété immobilière et les partisans du libéralisme économique, hostiles à une intervention de l'Etat et des communes dans la question du logement des classes populaires sont encore très nombreux, il reste, néanmoins, que toutes les initiatives privées prises en faveur du logement des ouvriers étaient lentement concrétisées, d'autre restent utopiques, dont l'idée d'une nécessaire intervention de la puissance publique en matière de législation et gouvernance dans le problème du logement devient indispensable.

Au début du XX<sup>ème</sup> siècle apparaissaient aussi les autres tentatives de penser la cité ouvrière idéale, telle que la cité de Tony Garnier (1869-1948), de Le Corbusier, la maison commune à Moscou, aussi bien que des tentatives modernes collectives et individuelles, qui ne sont pas futuristes, mais il a bien proposé un projet social via la recherche de la sérénité, la paix dans la vie sociale et l'aménagement des lieux de la commune et les espaces publics. Pour lui l'architecture doit être simple et significative dans un mariage harmonieux entre le minéral et végétal, l'espace public est un bien commun et un

---

<sup>140</sup> Malgré les nombreuses réticences des parlementaires, des industriels et des décideurs à réaliser les projets d'habitat sociétaire -il n'y aura en fait qu'une seule véritable réalisation d'habitat « utopique » (achevée), il s'agit du « familistère » de Godin.

prolongement de la vie à l'intérieur de logements, une harmonie entre les registres sociaux, économiques et écologiques.

Aujourd'hui, on assiste à une prolifération des quartiers pilotes partout dans le monde et notamment en Europe (aux Pays-Bas, en France, en Allemagne...). Nous sommes passés d'une conception d'une vie idéale à sa concrétisation sur terrain comme témoignage de son aspect opérationnel. Donc, il y a une volonté partagée d'instaurer une politique d'un système d'habitat optimal. En visant des registres logiques pour mieux répondre aux aspirations des habitants sans ségrégation, comme celle des quartiers des grands ensembles, par des quartiers accessibles et habitables par tous, en garantissant des piliers du développement durable.

A cet égard, le projet urbain est devenu un projet incontournable en instaurant une politique de gouvernance basée sur les principes de développement durable ainsi que la mixité sociale et économique, et la création de l'emploi sur toutes les dimensions en connexion avec toutes les échelles ; en traitant à chaque instant les questions de la ségrégation sociale rejetée par le projet urbain. Quelque soit ce projet urbain, ou cette innovation en matière de conception, le montage de ces projets de quartiers restent toujours une réalité urbanistique. Les quartiers d'habitat social collectif demandent aussi d'être traités suivant des registres logiques de planification avec des interactions entre ceux-ci dans une approche systémique. Il s'agit d'un registre social, économique et environnemental. La différence entre piliers et registre réside dans la facilitation de réaliser des interactions entre les composantes des systèmes urbains et la flexibilité en conception architecturale et urbanistique.

Ces exemples évoqués ci-dessus montrent clairement qu'on ne peut en aucun cas construire un système d'habitat sur la base d'un seul registre, soit économique (quartier Bed Zed), soit social (comme c'est le cas avec le quartier Vauban). En plus de ça, on doit penser pour qu'un système fonctionne que chaque registre est traité convenablement sans qu'un prime au détriment des autres. Aujourd'hui et devant la situation alarmante de l'environnement, le registre écologique a marqué fortement sa place dans la conception du système d'habitat. Pour faciliter cette tâche, les composantes de registres ont été prises en tant qu'indicateurs de développement en permettant l'évaluation de nos systèmes d'habitat sous la vision du Projet Urbain Durable.

## **Chapitre IV**

*Projet Urbain et l'Habitat collectif sous la vision du Développement  
Durable en Algérie*

*Les cibles d'Habitabilité dans le système urbain algérien du  
territoire à l'échelle d'action.*

*Les corrections et les inflexions à apporter par une politique territoriale  
(SNAT) exigent une nouvelle démarche intellectuelle et de nouveaux  
comportements pour un nouveau mode de développement.*



## Projet Urbain et l'Habitat collectif sous la vision du Développement Durable en Algérie

### Introduction

La recherche d'un système d'habitat social collectif via application des principes du développement durable urbain incite les spécialistes en la matière à mieux polémiquer les éléments évoquant la complexité de ce morceau de la ville. On doit répondre simultanément aux exigences de l'évolution logique de la ville ou de quartier, de territoire et par conséquent les documents d'aménagement urbain confirmé par les principes de la durabilité urbaine. Le projet urbain est une stratégie de développement urbain durable.

Cette démarche projet urbain sera un palliatif envers la recherche d'une qualité urbaine et architecturale durable sur l'ensemble du quartier d'habitat. Il s'agit là d'une recherche visant l'amélioration du cadre de vie des habitants modestes dans un climat respectueux de l'environnement en garantissant une mixité fonctionnelle et sociale.

La remise en cause de la planification traditionnelle a bien lancé la pensée urbaine vers l'emboîtement des échelles depuis l'échelle d'action en allant vers l'échelle territoriale par une planification stratégique élargie et territorialisée. Cette démarche décrétée en France (on parle ici de France parce que l'Algérie a reconduit les lois françaises) dans les années 80 avec l'arrivée des socialistes à la tête de pouvoir présente des aspects tout à fait nouveaux par rapport aux approches traditionnelles : l'importance accordée « au processus de concertation institutionnelle par rapport à la procédure juridique » et l'émergence de la notion de « projet » « qui est une vision stratégique de la ville et de l'agglomération ». S'ajoute à cela qu'elle se fixe deux objectifs principaux mettant l'habitat social au centre des préoccupations urbaines:

- Redonner de la cohérence à des entités urbaines qui se développent.
- Penser à des projets plus durables dans le temps et extensibles à différentes échelles (Mootte, A, 1995).

En étaye notre vision des choses de qui a été dit par Patrizia Angelina: cette nouvelle approche présente au moins trois importantes mutations par rapport à la « manière ancienne » ouvrant les horizons vers un autre traitement plus communiquant avec les utilisateurs des espaces et plus durable:

- Les besoins ne sont plus formulés en chiffres, calculés a priori, mais à partir du contexte, de la situation d'une commune, du point de vue économique et social ;
- Les stratégies de développement se matérialisent ensuite dans des projets précis (en termes d'équipements ou d'infrastructure, par exemple ;
- La place importante accordée au processus plutôt qu'à la procédure (Ingellina, P, 2001 : 36).

En optant l'échelle du projet urbain comme échelle de conception locale qui doit être un résultat logique d'une démarche de planification urbaine durable. Elle reflète le niveau de la politique d'aménagement des espaces urbains en relation avec toutes les échelles. Donc, on parle d'une planification stratégique comme projet politique signifie automatiquement que le projet urbain a une échelle stratégique et d'action à la fois. Selon J. Bouinot, B. Bermils, le terme de « projet », en effet, permet d'intégrer les idées de flexibilité dans la programmation, tandis que celui de « plan » revêt en droit de l'urbanisme une signification plus précise et déterminée a priori. Ce projet doit obéir à une stratégie de développement économique et social (Bouinot, J *et al*, 1995).

Dans son contexte, le projet urbain ne peut pas être défini comme un parti du processus de planification : il se situe comme un moment de synthèse de tous les aspects de ce processus qu'il

accompagne et qu'il englobe (Ingellina, P, 2001 : 36). Une démarche à échelle stratégique dans le temps et l'espace est bien signalée par le projet urbain pour conduire l'action urbaine en admettant une flexibilité et une démocratie urbaine dans une vision prospective. C'est la nouvelle philosophie de pensée logique de projet urbain.

Quel est le destin de nos quartiers d'habitat en absence d'un concept de projet urbain à une grande échelle notamment de la ville. Comme a signalé Pr Foura : les grandes villes d'Algérie vont se transformer lentement en ensembles architecturalement incohérents, laids et sans identités en espaces spatialement fragmentés, non fonctionnels et socialement dangereux. Et par conséquent quel est le destin de nos citoyens qui vivent les quartiers d'habitat social, enclavés et marginalisés ; qui se trouve comme résultat de pensée urbaine non- prenant en compte la nécessité d'articulation des échelles urbaines et le développement des tendances urbanistiques, en remettant en cause ces modes de ségrégation sociale sans âmes.

## **I.- Evolution du contexte de l'habitat social collectif en Algérie après 1962**

### **I.1.- Recherche d'une mise en scène d'une approche systémique**

En Algérie, l'assurance d'un toit à chaque famille est une bataille menée depuis 1962. Ce qui a accentué cette situation précaire la période du conflit avant 1962, dont la crise de logement était un phénomène planétaire, où la problématique a pris plusieurs directions à savoir: est ce le logement est un problème de pénurie ? Ou un problème d'acceptation sociale ? Ou un problème de rentabilité économique en tant qu'un secteur consommateur de l'argent publique ? Ou un problème qui va engendrer des effets néfastes sur l'environnement et par conséquent la santé publique ? Donc la prise en compte de cette problématique doit être prise dans une logique systémique. Un logis sain pour tous constitue donc une situation critique à traiter en priorité par les politiques étatiques comme premier levier garantissant la stabilité de notre société. D'assurer un logis n'est pas la programmation des milliers de logements ou la qualification des tissus urbains par une seule vocation. On part de ce principe comme besoin humain avant d'être reconnu par la déclaration universelle de 1948 par l'ONU<sup>141</sup> pour que chaque personne ayant droit d'un logis décent et sain.

L'Algérie ce trouve sans vouloir dans une crise alarmante, d'une part, par faire logis des centaines des milliers d'habitants sans abris, et d'autre part, l'habitabilité de son territoire évoquant une vision plus vaste et courageuse envers d'autres volets, notamment économique producteur de biens sur les deux plans : macro et micro économique. Une politique basée sur le fonds publique comme garant ne va produire que des espaces logements avec surfaces minimales. Mais notre vision n'a pas évoqué l'espace extérieur aussi à approprier autrement. Donc, l'adoption d'un urbanisme adaptatif est fort possible pour ne pas reproduire les échecs d'après le TEAM X de 1956.

La réalité de terrain, à l'époque en Algérie, montre bien que cette crise de logement constitue un des phénomènes complexes dûs à la faiblesse du parc immobilier existant, l'insuffisance de l'offre de logements et la pénurie des matériaux et matériels de construction. Malgré cela ce n'est qu'à partir de l'année 70 que les grands ensembles sont retenus comme solution d'urgence et que 'commença à se

---

<sup>141</sup> Dans cette optique l'ONU a organisé plusieurs travaux : les travaux de Comité d'habitation (la documentation du bâtiment 1949, la recherche dans le domaine de bâtiment 1950, la normalisation et la coordination modulaire dans le bâtiment 1959). S'ajoute à cela l'organisation des séminaires : sur la rénovation urbaine à Genève 1961 et à Budapest en 1962 ; sur la politique et la planification du développement urbain en Europe- Varsovie 1963 et sur le financement des habitations et d'autres installations communautaires pour les états arabes au Caire en 1963.

dessiner une politique d'habitat, basée surtout sur la nécessité d'atténuer la distorsion et le déséquilibre entre l'offre et la demande (Khalefallah, B, 1999)'.

L'analyse de la crise de l'habitat en Algérie est l'un des éléments essentiels nécessaires à la compréhension des problèmes économiques et sociaux qu'enregistre notre pays dans sa phase actuelle de relance du développement. La question du logement constitue véritablement un défi (HAMIDOU, R, 1989 :03). Nous cherchons maintenant les mécanismes logiques pour la mise en scène d'un système d'habitat, de telle sorte qu'il est une incontournable démarche pour assainir des grilles d'indicateurs d'appréciation et de stratégie minutieuse, capables à donner d'avantage une qualité et une ambiance de vie saine dans le quartier d'habitat social.

## **I.2.- Logique de mise en oeuvre d'une politique de logement efficiente**

Cette question nous mène vers la stimulation des composants d'un système en interaction. C'est pour répondre à la problématique de l'efficacité de nos politiques envers cette problématique régnant la scène politique depuis toujours.

La logique d'implantation à l'époque est édictée par les experts de l'organisation des Nations Unies en 1962 - (*le professeur Adam ANDERZEJESKI de Varsovie, Derck BERTON de Londres, le professeur BLANCHERE Gerhard de Paris, le professeur REGULSKI de Varsovie, le professeur Guyla SEBESTEV de Budapest et M Uwe WULLKOFF de Darmstadt*)- où l'habitation n'a été considéré comme un abri, 'elle comprend un certain niveau d'installations et de services qui lient l'individu et sa famille à la collectivité et la collectivité à la région dans laquelle elle se développe et progresse'. Mais est-ce le cas pour l'Algérie qui a connu un exode rural extraordinaire pendant la guerre révolutionnaire dont plus de trois millions d'habitants se trouvent dans les périphéries des grandes villes. La satisfaction des besoins collectifs d'ordre social et économique deviens très compliquée. La tâche est difficile pour l'Etat en répondant aux demandes de la population puisque et selon les stratégies de développement adoptées en 1966 cela dépendra en définitif de la manière dont nous saurons concevoir et appliquer une politique de valorisation et de modernisation des hommes, à la mesure des grandes potentialités que recèle la population, et à la mesure de nos ambitions.

En ce sens, parler d'un projet urbain dans une période agonique est plus brouillant qu'un projet urbain lui-même. Notamment après connaître que c'est la période de recherche de soi-même : la recherche de l'éducation, la santé, les équipements...selon des programmes garantissant l'équité territoriale et empêchant tout type de disparité et inégalité. Et sur le plan humain, la recherche d'une main d'œuvre et des gens qualifiés pour lancer la locomotive en panne et le niveau de vie déplorable notamment hors les grandes agglomérations urbaines (la distribution des revenus a accentué cette situation avec des disparités de revenus entre les habitants atteignant des écarts de 10 et plus entre 4000 et 300 DA et une activité agriculture avec des moyens anciens et traditionnels).

Dans ce climat, l'habitat avec son importance a joué un rôle primordial dans la montée de l'insatisfaction envers l'offre. Avec un héritage laissé par les français dans les villes, les conditions d'habitabilité sont un peu améliorées avec la tendance moderne d'architecture. Mais les quartiers pauvres entourant les villes restent toujours dans la même image désagréable, devant des moyens très limités de l'ordre de 25 millions de dinars par an dans les zones de campagne. L'impact est négatif sur la vie des quartiers. S'ajoute à cela, 'la faiblesse des revenus et l'habitude de gratuité de logement ancrée dans l'esprit des populations d'origine rurale n'ont pas facilité le recouvrement des loyers qui pouvaient constituer une source de financement de programmes de constructions nouveaux' (Bouaba,

M, 1988 : 52). Le changement d'un mode d'habitat exogène ne change pas automatiquement les pratiques sociales. Devant dans cette situation de perte de système urbain, de la faible organisation des commandes publiques et l'absence d'une programmation des investissements, une politique de relogements doit être adoptée et dans l'urgence.

En étayant notre vision à propos de la perte d'un projet urbain et l'impossibilité de le réaliser devant des moyens limités et des tâches très lourdes dans tous les domaines ; notamment avec des résultats bien timides (réalisation d 1/3 des projets programmés après dans les premiers plans triennal). Le paragraphe tiré d'orientations du plan d'investissement d'Avril 1969 p 21, porte la même idée, mais aussi des germes d'une ouverture envers une pensée d'un projet de société et durabilité : 's'il ne nous ni possible ni utile, d'élaborer des plans détaillés à très long terme, par contre, une projection dépassant l'horizon quadriennal semble indispensable : pour fixer en première approximation les aboutissements qu'une planification rigoureuse pourrait apporter ; et en conséquence pour offrir des points de repère à un assez grand nombre de décisions concrètes à inclure dans le plan quadriennal ou à prendre au cours de sa réalisation<sup>142</sup>.

### **I.3.- Registre économique en premier plan, une obligation ou un choix**

Tous les secteurs d'activités ont connu en cette date une perturbation d'ordre socio-économique sans précédent. Notamment les secteurs productifs comme l'agriculture, le transport, et de services comme les administrations et les banques, dont l'insuffisance en matière des moyens financiers, moyens et humains va engendrer des déséquilibres rudes entre l'urbain et la campagne. S'ajoute à cela plus de 400 unités de production urbaines qui a été laissées sans destin sans propriétaires et sans gestionnaires.

Donc et devant une telle situation où les banques et le crédit sont les garants de la machine économique. Leurs situations ne permettaient pas de s'avancer les projets d'investissement. C'est pour des 'causes d'origine organique dues à la rupture du satellisme monétaire et financier des organismes bancaires et des circuits financiers algériens vis-à-vis de la France' (HAMIDOU, R, 1989 : 31). Les impacts sur la production économique est aussi dure, l'approvisionnement des secteurs notamment celui de bâtiment est devenu aussi difficile. Le crédit à l'économie au total des ressources monétaires et quasi-monétaires était passé de 64% en 1962 à 53% en 1963 (Cf. Mémoire de diplôme sur le crédit et les taux d'intérêts en Algérie de R, HAMIDOU. IEP).

Le vrai intéressement a connu d'avantage la lumière en 1965 par la création d'une commission interministérielle de l'habitat. Sous la commande du ministère de travaux publics et de la construction ; il lui a été confié à cette commission l'achèvement des chantiers laissé à l'abandon en estimant 38 000 logements urbains notamment des HLM (le taux d'avancement était estimé entre 3 et 65%). Le trésor reste le seul financeur de ces projets avec une dépense globale de 500 Millions de DA. En parallèle ç ça il y avait une opération de construction des logements sociaux (en milieu rural) avec 280 millions de DA.

Les responsables de la Nation bien ont été très ambitionnés de relever le défi et concrétiser un programme d'investissement dans tous les secteurs d'activités notamment l'habitat, Hélas, le financement et le système bancaire contrecarre les leurs. Bien que ça, on estime 27000 logements urbain entre 67 et 69. Après la période de l'interdépendance des organismes financiers, le financement

---

<sup>142</sup> Par le succès de la politique de l'emploi et la mise au travail des populations, l'industrialisation et l'augmentation de la production agricole, l'élévation du niveau matériel et culturel de la population, la lutte contre l'ignorance, la misère et la construction d'une société socialiste....

de l'habitat collectif a été confié à la CNEP jusqu'en 1974. Les plans des logements collectifs ont été les mêmes des HLM français. Ces logements représentent pour leurs occupants des lieux de confort et de bien-être mais seulement pour la première génération d'occupants ; en comparaison avec les conditions déplorables dans lesquelles se trouvent la majorité de peuple. Donc, la quantité passe en premier plan au détriment de la qualité et des autres registres comme celui social et environnemental ou en matière d'optimisation d'implantation des quartiers d'habitat social collectif.

Le registre social a commencé à apparaître sur scène depuis 70 par des programmes d'investissements insérés dans le plan quadriennal en visant l'amélioration de vie des habitants<sup>143</sup> et la satisfaction des conditions fondamentales en matière; d'habitat et d'équipements d'accompagnement. C'est après une période agonique où les habitants des quartiers européens ont été obligés à payer le loyer depuis 1962. Cette situation a poussé les habitants des anciens bidonvilles et zones rurales à quitter ces appartements pour que l'Algérie se trouve de nouveau dans la ségrégation sociale.

Avec un programme de 45 000 logements sociaux pour une période de 4 ans et un financement de 1200 millions de dinars. C'est dans une perspective de fonder des entreprises à l'échelle de chaque de chaque wilaya. Bien que ça, le financement des logements sociaux reste une affaire d'état, les demandes en matière de logements sociaux sont loin d'être satisfaites, puisque les circonstances économiques et l'interdépendance a donné la priorité aux investissements lourds et au renforcement de l'éducation et la formation professionnelle. Il faut plus de temps pour se trouver dans vrai système d'habitat en général et l'habitat social en particulier.

En ce sens, et en matière des investissements destinés à l'habitat, les matériaux de construction ont pris une part importante dans les programmes d'investissement en rapprochant le plus possible ces industries aux lieux de réalisation. Bien que ça le retard reste toujours le caractère marquant de ce secteur, ce qui va engendrer par conséquent les tensions sociales et le non aboutissement des objectifs tracés d'emblée. Notamment après avoir connu que l'explosion démographique est toujours l'élément de pression et de chaos urbain devant une demande en augmentation sans cesse qui dépasse les capacités de charge d'un système élémentaire, dont, un développement est devenu impossible. Donc, une dynamisation et un nouvel souffle s'impose maintenant en incitant les entreprises et les acteurs de l'acte urbain à monter preuve compétence et d'imagination. L'encadrement des entreprises et de bureaux d'étude (étatique dans la majorité) doit renforcer leurs personnels et leurs encadrements. Ce qui a mis la gouvernance et gestion urbaines au centre de cette problématique urbaine.

Un autre registre logique est apparu après 1975 par la mise en place d'un cadre réglementaire permettant à chaque commune d'avoir des réserves foncières pour fin de recevoir des projets d'habitat. Mais ces réserves foncières n'étaient pas destinées à l'habitat collectif, il y avait d'autres aspirations à satisfaire comme l'auto-construction. C'est pour dynamiser les fonds publics et la mise en œuvre une politique d'investissement productive et garantir des revenus aux familles ; par contre l'habitat financé par les fonds public est toujours consommateurs d'argent, leurs revenus restent minimes par rapport aux fonds engagés.

Cette procédure administrative a changé un peu la direction linéaire de planification dont les communes sont devenues un partenaire lors de choix de localisation, et la détermination de leurs capacités de charge en matière d'habitat. C'est en réalité une sorte de retour vers un système itératif où la centralisation de décisions met en évidence une sorte de tyrannie décisionnelle auparavant.

---

<sup>143</sup> Ordonnance n° 70-10 du 20 janvier 1970 portant plan quadriennal 1970-1973 et rapport général.

Maintenant, l'état doit confier cette tâche aux administrations locales concernées en premier lieu par cet acte urbain.

Le système d'habitat collectif ne réconcilie pas à la fois les données et les impacts sociaux et environnementaux. De même, l'aspect financier est assuré par la rente pétrolière sans qu'il ait une efficacité économique (on ne cite que de chiffres : 82 millions de dinars de 1969 à 1973, 400 millions de dinars en 1974, 671 millions de dinars en 1975, 1801 millions de dinars en 1976, 2483 millions de dinars en 1977 et 2972 de dinars en 1977). Malgré ces efforts mais une architecture de la cité n'a pas connu la lumière, il y a toujours de retards de livraison de logements chaque année avec les cumules des années précédentes, et la non atteinte des objectifs tracés dans chaque plan en matière d'habitat urbain (à titre d'exemple, au lieu d'atteindre 10000 livrés dans le premier plan quadriennal il n'a été que 4600). S'ajoute à cela l'augmentation des prix des matériaux de constructions à plus de 300% dans cette période et l'apparition des sociétés d'importation des matériaux de construction. Cette situation de déclin continue a participé à la mise en écart les familles modestes et mécontentes.

## **II.- Paramètres de mise en scène des quartiers d'habitat social collectif en Algérie**

Dans notre thèse à propos de l'analyse de l'existence d'un système d'habitat dans les quartiers d'habitat social collectif ; autrement dit une planification dans une échelle systémique. Sachant qu'avec une augmentation des habitants à 100% au début des années 80 il n'y avait qu'une augmentation de 10% par rapport au nombre de logements sociaux disponibles. « Il en arrive à la conclusion qu'entre 1966 et 1975, alors que la population urbaine avait augmenté de 40 %, la quantité de logements disponibles n'avait augmenté que de 1,3%» (Boudebaba, R, 1992 : 56-60). Dans ce système urbain déséquilibré, les interactions entre les éléments qui composent et gèrent les systèmes sont les paramètres d'évaluation, de mise en scène et de suivi.

### **II.1.- La poussée démographique comme paramètre social**

Elle est qualifiée par la pression qu'elle a exercée sur les agglomérations urbaines. Avec un taux de croissance annuelle entre 3 et 3,5% pour plus de deux décennies, il devient vraiment difficile de garantir et de définir une politique sociale et économique au diapason des demandes de logements et de services sans cesse et un taux d'occupation par pièce qui atteints 4 à la fin des années 70 . Le nombre des habitants est de 10600000 en 1962 à 20 120 000 en 1980 et le taux d'augmentation de 2% en matière de logement (moins que la croissance démographique). Devant cette situation, le rapport temps est instauré avec le marché financière qui est incompatible avec toute forme de valeurs sociales ; bien que l'économie reste une question et une valeur centralisée chiffrée dans la planification urbaine. On a assisté à l'émergence de phénomène d'attraction des centres urbains, et de nouveaux endroits d'immigration interne en cherchant l'emploi et les conditions de la santé notamment dans les grands centre Alger, Oran et Constantine, etc. La programmation urbaine de l'habitat est plus qu'elle est basée sur des données sociales : fécondation, mortalité, natalité et espérance de vie. Un plan de répartition spatiale qui contient les grandes agglomérations comme suit :

Agglomérations	Nombre en 1966	Nombre en 1977
Plus de 500 000 habitants	1	1
De 100 000 à 500 000 habitants	3	7
De 50 000 à 100 000 habitants	11	16
De 20 000 à 50 000 habitants	27	35
De 10 000 à 20 000habitants	44	75
De 5 000 à 10 000	84	100
TOTAL	170	234

**Tableau IV- 1** : Le développement de nombre des grandes agglomérations urbaines en Algérie après 1962. (O,N,S, 3<sup>eme</sup> trimestre, 1988).

De fait qu'un projet urbain ou un projet de société ne doit pas être fait dans l'urgence, cette situation encourage l'individualité sans qu'il ait une solidarité et un partage de bien-être, clé d'un système d'habitat équilibré. La recherche doit être visée pour une société capable de confronter tous les problèmes de tous les ordres, est d'avoir la compétence d'inventer les règles et les commandements logiques selon des registres bien déterminés ; dont l'urgence n'est jamais une règle de gouvernance ou de planification logique, puisque c'est la synonyme de la dépolitisation de l'économie et de projet social. Les retombées de ce genre de politique sont toujours graves et indésirable, à l'image des grands ensembles des années 70.

## **II.2.- Taille des ménages**

Selon les statistiques officielles, le taux d'occupation par logement ou la taille moyenne par logement a augmenté de 5,9 en 1967 à 6,7 en 1978 à 6,92 en 1987. Selon le recensement de 1977 : 53,3% le l'habitat urbain est occupé par un nombre entre 1et 6 personnes ; 37% entre 7 et 10 personnes et 11,7% par 11 personnes et plus. En sachant que la fécondité est régressée au fil des années, le taux d'occupation est toujours en progression ; ce qui explique son implication dans le retard en matière de réalisation de logement ; notamment après avoir connu que la tranche d'âge de moins de 20 ans dépasse les 60% de la population. L'offre déficitaire va rencontrer dans les prochaines années une demande insupportable. S'ajoute à cela que le décalage flagrant entre l'offre et la demande et la pénurie de logement vont creuser encore dans le cœur d'un projet social et urbain possible, même dans les années à venir. Bien que ça, et dans l'autre sens, ces données statistiques seront bien évidemment parmi les points de diagnostics qui vont nous aider à instaurer une politique de développement durable urbain.

## **II.3.- Habitat collectif social : un projet urbain implicite avorté**

Les efforts entrepris en matière d'habitat par la construction des milliers de logements à travers le territoire national qui se ressemblent à un continent n'ont donné de fruit. La crise de logement n'a pas cessé d'aggraver les non satisfactions des habitants. Bien que le début de cette crise est subordonné par le désintéressement envers l'habitat et le retour vers l'industrialisation comme garant de la stabilité économique en péril. Cette vision a accélérée la naissance avortée d'un système d'habitat et étaye nos propos qu'un système d'habitat est le résultat d'un ensemble de registres logiques dans le sens de présenter les attentes et les aspirations de la vie de la cité.

Mais les responsables de la Nation et les ministères de travaux publics et de la construction et celui de planification et d'aménagement de territoire ont rédigé leurs rapports pour chaque plan de développement depuis 1967, en cherchant l'augmentation des offres d'emplois, l'éducation et la formation professionnelle pour tous, et l'assurance des conditions d'hygiène favorable. C'est dans un objectif noble d'habitabilité de territoire que des programmes d'investissement en urbain ont été visionnés. Hélas, la crise de logement est aigu, la construction des équipements a connu de retard à cause de difficultés de financement et de gestion ; ce qui mis en péril le projet de satisfaction des besoins locaux, autrement dit à accélérer l'avortement d'un projet urbain équilibrant la scène sociale et économique sans avoir des atteintes sur l'environnement. En citant dans cette optique que pour l'approvisionnement des villes coutières en matière d'eau potable, une désalinisation des eaux de la mer a été envisagée, aussi bien que l'assainissement et le phénomène d'érosion en préservant les terres agricole ; et par conséquent en assurant une main d'œuvre pour la population sous-employée.

Et ce qui a aggravé réellement la situation, c'est que le taux d'occupation de logement est de 5,7 en 1966 et 7,7 en 1977. C'est-à-dire au lieu qu'on assiste à la diminution de ce taux, on trouve sur terrain le contraire. Le déficit en matière de logement qui ne cesse pas à augmenter et l'entassement des familles nombreuses dans les habitations disponibles, le phénomène qui ne passe pas sans s'accroître et sans présenter des conséquences néfastes sur la vie dans le quartier, sur l'équilibre social et culturel au sein de la Famille.

#### **II.4.- Financement de l'habitat**

Les valeurs de la morale ne s'appliquent pas à l'économie, bien qu'un projet urbain exige que les valeurs morales soient exercées dans tous les angles de la vie sociale de la cité. Dans un climat pareil où règne l'aspect économique le rapport temps (l'urgence) et espace (localisation) se trouve mal sain. Autrement dit, l'habitat devenu une charge obligatoire, il a été financé dans sa totalité par le trésor public mais après l'ordonnance portant loi de finances pour 1972, qui a instauré des nouvelles procédures de financement en matière d'habitat. La mission de financement a été confiée à la CNEP, dont le trésor public reste toujours à côté de la CNEP en finançant les grandes opérations par les comptes spéciaux de ce dernier. Et par conséquent, la CNEP devenu le banquier de l'habitat en garantissant et facilitant l'investissement en ce domaine. La décision d'individualisation de chaque projet. L'autorisation de programme (AP) est un travail fait en commun entre le ministère de la construction et la CNEP en fixant la durée, taux d'intérêt et les conditions de remboursement. La CNEP sera payée par les trésors de chaque wilaya en bimestrielle. Pour abaisser les loyers un crédit de 1% sur 40 ans depuis l'année 1979 décidé par le ministère de finance, avec des effets rétroactifs depuis 1974 (décision n° 79/F/DTCA/FIC en date de 6/02/1979 et la lettre n° 1009 du 28/03/1979). Comme les autres modalités d'habitat comme la formule location-vente, épargne-habitat et la promotion d'habitat, l'aspect économique est adopté selon les règles de marché, dont à chaque formule il y a des procédures purement chiffrées à mettre en œuvre. L'habitat social est considéré le parent pauvre dans cette sphère comme consommateur de bien publique, parce que ce morceau ne se situe pas dans un système urbain en connexion perpétuelle avec le reste de la cité ou de la vieille. Ce qui aggrave aussi l'image désagréable de ce morceau urbain que la majorité des gens ne payent pas leurs loyers et n'exploitent pas le peu de magasins dans leur quartier dans un sens d'attirer des gens de l'extérieur, donc, l'impact économique est très faible. Donc, c'est difficile devant une situation de refus de paiement de parler d'un registre économique que c'est en aucun cas convenable avec l'assistanat.

#### **III.- Confrontation entre les aspirations et la perte de la notion systémique**

Une approche scientifique des systèmes politiques, économiques, culturels, sociaux, et environnementaux etc., qui se conteste à une proposition unilatérale en réglant nos problèmes. Par contre il s'agit d'un ensemble d'éléments en synergie et en interactions mutuelles de leurs composantes. La recherche d'une relation systémique est la voie la plus convenable pour mettre en scène une politique équilibrée pour notre corpus urbain. De ce fait, il est recommandé de régler les discordances apparues dans les scènes urbaines par le retour vers la stimulation de tous les indicateurs à impliquer dans les registres logiques qui composent le système urbain.

Dans cette optique, les quartiers d'habitat social destinés aux familles démunies ont été faits de manière rationnelle en appliquant les chiffres et les dépenses comme il s'agit des machines à habiter. En contre partie, il y avait un mouvement populaire vers les grandes villes qui date depuis plus d'un demi-siècle ; en instaurant une forme d'extension urbaine sans règles de base. Il s'agit d'un



système urbain basé sur l'aspiration de trouver un endroit pour entasser les membres des familles. La recherche de louer leurs forces de travail aux activités économiques de la ville organisée a régné la scène urbaine, politique et économique, notamment dans les chefs lieu des wilayas. Mais c'est impossible de ne pas passer par les exigences du registre économique, ces quartiers sont devenus les sources d'une main d'œuvre moins cher. En matière du registre environnemental, c'est un vrai déclin autour de nos villes, les logements sans conditions hygiènes, ni sanitaire, ni douche, ni équipements annexés. C'est l'image du système urbain unilatéral qui n'a pas pris en compte le reste de registres d'un projet urbain social.

Le retour vers un système urbain est devenu une mission vraiment difficile mais en même temps incontournable, avec et à titre d'exemple : Alger avec 6090 baraques, Birmoranreis avec 150, El-biar avec 210El harrache avec 2710 et Husseinday avec 3880 baraques. C'est à l'image des grandes villes algériennes, ces quartiers ont devenus des endroits des fléaux sociaux, et de chômeurs.

On ne peut pas qualifier cette manière où d'occuper le foncier par les habitants en tant qu'un faux système urbain, puisque si on cherche de le qualifier sous le registre social, on trouve qu'il envisage une fausse promotion sociale et mise de l'Homme au centre de préoccupations. Dans l'absence d'une approche systémique, les familles cherchent pour eux les solutions adéquates selon leurs bourses, en produisant des chaos urbains. Pour ces raisons, les gens ont acceptés d'être reloger dans des cités dans le cadre de résorption dans l'habitat dortoir comme unique refuges d'urgence.

Mais en contre partie les conditions de logements dans les logements considérés comme urbain se ne sont pas à l'abri de critiques. Ce qui a compliqué en plus la recherche d'une démarche systémique dont, les conditions doivent être favorable et permises. Avec des chiffres effrayants sur les conditions sanitaire de logements urbains existants : en 1977 et comme moyenne nationale, 47% de logements n'ont pas encore de l'eau courante ; 50% n'ont pas n'ont pas d'électricité, 52% n'ont pas de gaz et 45% n'ont pas de moyens d'évacuation (recensement 1977). Pour trouver une solution à cette problématique, 62% utilisent de gaz de bouteille, 27% les eaux de puits et 31% les citernes. S'ajoute à cela, que le déficit est de plus 'de 700 000 logements au début de 1977, déficit qui s'aggrava au cours des années 1977, 1978 et 1979 pour atteindre quelques 900 000 logements et ce, simplement pour maintenir la situation de l'habitat au niveau de ce qu'elle étai, au seul plan quantitatif, en 1966, et sans tenir compte d'un nécessaire renouvellement d'une partie de patrimoine immobilier ayant largement dépassé la durée de la vie « normale » (Benamrane, D, 1980 : 25). Ce qui signifie qu'il est vraiment difficile de trouver des justificatifs pour mettre en classement ces morceaux de la ville.

Donc c'est un patrimoine où une échelle systémique n'été pas recherchée dès le début. Les équipements des logements et la problématique d'un système citoyen (imposé par les habitants) pousse les politique d'aller vers une autre manière de gouvernance et de planification des quartiers d'habitat collectif ; dont le passage et les mutations seront très compliqués.

## **V.- Des ZHUN vers les cités résidentielles, interrogation sur l'existence de la notion d'un projet urbain**

### **V.1.- Constat sur les ZHUNs en Algérie**

Tout d'abord, la formule des ZHUN (Zone d'Habitat Urbain Nouvelle), inaugurée à la fin des années 1970 à la faveur de l'adoption d'une nouvelle politique de l'habitat, avait pour objectif la réalisation à travers le pays d'ensembles d'habitations "types" portant sur la réalisation de centaines de milliers de logements sociaux collectifs pour tous les Algériens. Ce qui n'est au diapason des

commandements de projet urbain qui réclame une adaptation avec les notions existentielles des registres de planification urbaine.

Sur le registre social notamment, elle correspond à un constat d'échec dramatique pour les citoyens ; bien qu'elle est faite au début pour le développement harmonieux des tissus urbains des villes, trouver un rapport travailler/ habiter notamment en effectuant des zones industrielles, sauvegarder l'agriculture et l'assurance des égales conditions de vie pour tous. « Loger dans les conditions décentes et selon les normes minimales du confort moderne est un élément fondamental de l'amélioration du niveau de vie des masses. Aussi, la disparition des gourbis et des bidonvilles comptera-t-elle parmi les signes qui marqueront la victoire de la Révolution contre la misère » (la Charte Nationale 1976). Le logement social avec l'exigence des surfaces minimales est devenu la pesanteur de la politique sociale nationale. Ce qui explique clairement la tendance étatique en répondant à la demande de logements par l'habitat social collectif autrement dit les quartiers d'habitat social collectif avec des surfaces minimales, ce qui reflète vraiment une vision limitée dans le temps et dans l'espace, l'importance donnée à l'éradication des bidonvilles et l'aspect chiffré de toutes les opérations (quartier 100, 120, 500 logements) signifie clairement qu'il s'agit de quartiers d'urgence.

Ces quartiers d'habitat social collectif partout à l'échelle nationale, à Alger, Blida, Médéa, Constantine, etc., se sont implantés en prenant en considération seulement la nature juridique d'assiettes, mais l'urgence a été arrivé jusqu'à commencer l'opération sur terrain en attendant la régularisation de fonciers par les services compétants. Donc, où on-t-il devant les indicateurs logiques de planification urbaine ? La logique de mise en œuvre de ces projets est édictée par un comité interministériel depuis 1968 et le COMEDOR<sup>144</sup> pour Alger (puis dans des autres centres importants comme Oran, Arzew, Constantine, Annaba...), jusqu'à 1979 où le ministère du Plan et de Territoire a pris les choses en main<sup>145</sup>.

Mais il est dès lors, plus que jamais urgent de définir une politique efficace et hardie de la ville en générale et intégrante des familles modestes spécialement. En effet, nos villes souffrent en premier lieu de défaillance au plan de l'urbanisme et de l'architecture et de la maladie des grands ensembles, mais ces éléments ne sont pas les seuls facteurs aggravants de la situation. Le chômage, le sous-emploi avec un niveau de 0,36 entre la période de 1966 et 1977<sup>146</sup>, le déficit des services publics et l'absence de politique de solidarité et de proximité au niveau du quartier, achèvent des données des grands ensembles le caractère répulsif et d'exclusion qui fonde la mal vie (MATE, 2020 : 136). A cet effet, s'ajoutent les points suivants (Si Foudil Hocine, 2002 : 81):

- Malgré les efforts des différents Ministères de l'Habitat, les normes en Algérie sont faites d'une manière très mécanique sans tenir compte de l'environnement socio-culturel, ni des capacités économiques du pays (sachant que la généralisation des techniques sans prise en compte de l'adaptation avec le contexte ne rentre pas dans la conception d'un système logique d'habitat).

---

<sup>144</sup> Comité permanent d'études, de développement, d'organisation et d'aménagement de la région d'Alger ; institué par le décret n°68- 625 du 20 novembre 1968. Cet organisme a été dissous en 1979 avant qu'il termine ces ambitieux objectifs et ses activités affectées aux autres organismes CADAT, ANAT...

<sup>145</sup> Selon un rapport de l'INERBA élaboré en Novembre 1978, « selon le bilan à la fin 1977 de la CADAT. Organisme compétent en matière d'études des plans d'urbanisme, dont il a élaboré à lui seul les 3/4, il y aurait eu, à la fin 1977, quelques 33 plans de modernisation urbaine : PMU dont 14 achevés ; 143 plans d'urbanisme directeurs : PUD dont 28 approuvés, 60 achevés mais non encore approuvés à cette date, 14 en phase d'achèvement et 41 en étude. Il y aurait aussi à la même date, 75 ZHUN dont 34 achevées ; 62 zones industrielles : ZI dont 48 achevées. D AMRANE.

<sup>146</sup> En 1966 le taux est de 1,04 avec l'existence de 17200000 contre 1800000 logements ; en 1978 on estime 2830000 emplois contre 2200000 logements. Si on calcule la différence on trouve ce taux de 0,36.

- Malgré leur insuffisance, les normes ne sont pas appliquées en totalité par les architectes en raison des contraintes des structures, des trames identiques et des cellules répétitives.

Naturellement, le but du secteur public est allé vers la production de maximum de logements possible à moindre coût, et de répondre le plus rapidement possible à une forte demande en matière d'habitat. En ce qui concerne l'Algérie, que ce soit dans le secteur public ou privé, la production de logements collectif notamment les ZHUN connaît beaucoup d'erreurs (Si Foudil Hocine, 2002 : 82-83) :

- Dans la conception intérieure de l'espace ;
- Négligences des espaces extérieurs ;
- Insouciance envers l'aspect architectonique et urbanistique ;
- Abandon du savoir faire de l'artisanat dans le domaine de la construction ;
- Inadéquation entre les normes et la taille de la famille algérienne ;
- Aucune flexibilité et aucune liberté dans les espaces intérieurs de la maison ;
- Inexistence d'espaces extérieurs privés ;
- Inexistence d'espaces communautaires (jeux d'enfants et manifestations culturelles et culturelles)
- Mauvaises finitions et malfaçons à l'intérieur du bâti ;

Donc la situation générale ne permet pas à cette époque de penser à un système d'habitat, l'urgence infantilise toujours la scientificité de l'urbanisme en tant que discipline. Devant telle situation, le respect du règlement urbain et des normes appropriées, qui tiennent compte de la qualité architecturale, de l'environnement et de l'utilisateur en priorité, pour éviter les erreurs déjà commises et pour une aspiration future meilleure, s'impose comme priorité pour l'état, qui doit orienter ses actions vers des solutions facilitatrices qui conviennent à la société algérienne. Aussi bien pour les moyens de communications, des ruelles goudronnées, des moyens et des équipements d'éducation, de santé, de sport, de culture et de loisir, d'information, qui participent fortement à instaurer d'avantage un climat sain pour le mieux-être des habitants de ces cités ; en suivant les besoins par tranche d'âge, autrement dit depuis la naissance jusqu'au programmer des cimetières.

Pour ne pas tomber dans les mêmes erreurs commises par les expériences banalisant la vie humaine dans des pratiques favorisant la machine à habiter ; un projet alternatif qui contrecarre fermement ces procédures obsolètes s'impose. L'âme de ce projet se trouve dans une approche idéologique dans les pratiques des habitants et la définition de l'espace urbain en impliquant tous les acteurs concernés. Si on fait ça le résultat sera automatiquement le retour vers la conceptualisation d'un système urbain.

Lorsqu'il s'agit de déterminer le nombre de logements nécessaires dans un pays (ou une zone), il importe de ne pas confondre deux notions : le besoin et la demande de logement... 'le besoin est une « mesure sociale de la différence entre la situation réelle et une norme acceptée », tandis que la demande est une « mesure économique fondée sur l'aptitude des ménages à payer pour être logés dans des conditions acceptables » (Hamidou, R, 1989 : 107)'; bien que voir la seule vision économique, la réalisation de cette ZHUN est faite pour répondre aux besoins de logements quantitativement, autrement dit pour assurer la disponibilité de logements sociaux à court terme sans penser qualitativement pour assurer le bien être des habitants et améliorer leur cadre de vie soit pour eux soit les générations à venir. C'est le pignon qui manque devant à titre d'exemple des logements de 64 M<sup>2</sup> en majorité pour des familles nombreuses. C'est comme nous sommes entrainé de fabriquer une crise urbaine par nous-mêmes parce que le passage forcé à la famille monoparentale dans un laps de temps ne passe pas sans conséquences néfastes sur tous les plans et comme cette architecture de

quartiers est faite contre l'Homme et n'est pour lui. L'attachement de l'architecture aux politiques des urgences doit être relatif et n'est pas absolu. Si on considère que les concepteurs et ces architectes sont des types compétents ; on comprend automatiquement qu'ils cherchent de faire sentir ces habitants qu'ils ne sont pas bien accueillis dans la ville avec ce visage triste et obscur. Est-ce pour dire que les pauvres n'ont pas de places avec les autres comme Marguerite Thatcher qui a qualifié les chômeurs et les non producteurs par la part inclassable de la société. Ce n'est le modèle qu'on cherche dans notre société, on doit intégrer ces quartiers dans le tissu urbain et planifier antérieurement des cités considérées comme des morceaux dans l'organe vivant de la ville et dans des échelles plus grandes.

La logique de réalisation des ZHUN a pris en considération notamment l'aspect économique des indicateurs qui doivent être mise en scène selon une logique sectariste. Donc, il n'y a que le foncier et les autorisations des programmes logements (loyer modeste signifie moins de dépenses de la part de l'état). Le foncier est un vrai obstacle, pour cette raison, on assiste à l'augmentation des disponibilités de terrains par le transfert, au domaine de l'état, des terrains ex-bien vacants par l'ordonnance n° 66-102 du 6 mai 1966 ; et de décret n°67- 193 du 27 septembre 1967, de concéder ces terrains aussi bien aux communes qu'à des organismes constructeurs publics. Cette procédure va amoindrir des coûts de logements et par conséquent les retombées sur les prix de loyers, dont les implantations n'ont pas pris en considération d'autres données des autres registres notamment l'image de la cité et sa lecture architecturale (comme support de l'architecture de la ville).

De ce qui précède, s'ajoute que le déséquilibre entre la ville et la montagne a encouragé l'exode rural et a créé des chaos urbains et des bidonvilles notamment dans les grandes villes comme ceinture urbaine désagréable. Une politique déséquilibrée de dépense en matière d'habitabilité impose que plus d'équipement et des conditions de bien-être dans ces ZHUN va engendrer des autres vagues d'immigration ; et par conséquent la prolifération de bidonvilles. Il y a une aussi un autre argumentatif, par exemple à la zone où j'habite il y avait à l'époque des ZHUN une pénurie de terrain de construction dont l'état se trouve devant le défi de garantir et d'assurer des assiettes pour les quartiers de logements (sans équipements d'accompagnement comme à Médéa la cité de Merdj Chekir, Teniat El hdjar, etc., où les terrains d'assiettes ont demandés beaucoup de travaux de terrassement) donc, une politique à cette logique et rationnelle basée sur des données et des démarches en architecture et en urbanisme n'a pas encore connu la lumière à cette date.

A cet égard et de ce qui précède, ces quartiers ont été mis en œuvre via une doctrine de villes dortoirs ; dont l'habitat est mis dans une zone en bénéficiant difficilement des services de la ville mère ou de centres urbains en voisinage ; plus que le centre est grand plus que la situation est devenue compliquée en créant de problèmes de déplacements quotidiens sur les plans financier (pour les habitants) et organisationnel (pour les gestionnaires de la ville).

## **V.2.- Vers l'instauration de la participation des habitants dans la création de leurs quartiers d'habitat collectif aujourd'hui (formules LAAP, AADL, LSP, LSL)**

En matière d'habitat collectif, et depuis l'indépendance, l'état reste le principal et l'unique pourvoyeur de fonds. Mais depuis l'année 1996, l'habitat n'est plus considéré comme affaire sociale, il est devenu une activité économique régie par les règles commerciales et économiques. Cette approche permettra à l'Etat de (Meghraoui Chouguiat, N, 2006 : 40):

- Prendre en charge et d'aider, par des moyens multiformes (aide au loyer, aide à la propriété, etc...) les populations à faibles revenus à accéder au logement des surfaces minimales ;

- Répondre à la demande des catégories sociales qui se trouvent exclues par le système d'attribution actuel ;
- Solvabiliser les ménages qui ne disposent pas de ressources financières immédiates suffisantes ;
- Inciter le système bancaire jusque-là exclu du financement du logement, à intervenir en force dans la production d'habitat.

Ce dispositif établit en outre une nette distinction entre le financement du logement social que l'Etat continuera à financer pour le strict besoin des ménages à revenus faibles et le financement du logement des personnes à revenus forts. Et pour assurer l'application de cette réforme, plusieurs institutions et organismes étaient créés comme :

- La caisse nationale du logement (CNL) créée par le décret exécutif n° 91- 146 du 19 mai 1991 ;
- La société de financement hypothécaire –d'assurance\_ par le décret exécutif n°95- 07 du 25 janvier 1995 relative aux assurances ;

Dans notre contexte, nous avons plusieurs formules de l'habitat social collectif. Bien que les modalités administratives sont différentes dans le fond mais elles présentent le même fond. C'est pour l'objectif d'assurer un toit pour chaque famille. L'aide a pris plusieurs formes de l'attribution gratuite en exigeant le loyer mensuel, l'aide à la personne pour l'accession d'un logement social en arrivant où les aides sont faites sous forme d'abattement de prix d'achat de terrains en mettant l'état comme garant de ce genre d'opérations. Sans l'intervention étatique, il est impossible d'avoir un logement pour les classes modeste et moyenne.

### **V.2.1.- Formule LAAP**

Devant l'impossibilité d'assumer seul la charge accablante du financement du secteur de l'habitat par l'Etat d'un côté et, d'aider la population à faible et moyen revenu d'acquérir un logement de l'autre côté. L'Etat par la formule de la location- vente et du Logement en Accession Aidée à la Propriété (L.A.A.P) est venu insuffler une nouvelle dynamique au secteur par l'intégration des individus dans le processus financier (Meghraoui Chouguiat, N, 2006 : 42). Cette nouvelle formule 'location- vente' s'inscrit dans le cadre de la politique d'aide de l'Etat à l'accession à la propriété, bien que ça, mais les décisions de localisation et la fixation de nombres de logements reste toujours centralisés.

Les textes de références du programme 'destiné à la location- vente' au profit de la classe moyenne (mois de 5 fois le SMIG) en laissant la chance d'obtention des logements sociaux aux pauvres ; sont :

- Décret exécutif n° 01- 105 du 23 avril 2001 fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location- vente de logements réalisés sur fonds publics ;
- Décret exécutif n° 91- 145 du 12 mai 1991 portant statuts de la Caisse Nationale du Logement, modifié et complété par le décret exécutif n° 94- 111 du 18 mai 1994 ;
- Décret exécutif n°91- 148 du 12 mai 1991 portant statuts de l'Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement ;
- Arrêté du 2 Joumada El Oula 1422 correspondant au 23 juillet 2001 fixant les conditions et modalités de traitement des demandes d'acquisition de logements dans le cadre de la location-vente. (N° JORA : 052 du 16-09-2001).
- Arrêté ministériel du 17 juillet 2001 portant approbation du cahier des charges fixant les normes de surfaces et de confort applicables aux logements destinés à la location- vente ;

- Décision ministérielle n°08 /SPM du 01 juillet 2001 portant désignation de l'AADL en qualité de promoteur du programme de logements destinés à la location- vente.
- Arrêté du Aouel Rabie El Aouel 1423 correspondant au 14 mai 2002 modifiant l'arrêté du 2 Joumada El Oula 1422 correspondant au 23 juillet 2001 fixant les conditions et modalités de traitement des demandes d'acquisition de logements dans le cadre de la location-vente. (JORA N° 41 du 12-06-2002). Ce texte viens d'alléger les modalités de paiement des 15% d'apport personnel initial en le scindant en 3 tranche chacune de 5%. Aussi bien qu'un décret exécutif N° 2004-340 de 23 avril 2001 qui a prolongé par période de règlement final à 25 ans.

Les logements réalisés sont de type F3 et F4 dont les proportions sont de 50% et les surfaces habitables sont 64 M<sup>2</sup> et 80M<sup>2</sup> comme surface habitable (il y a des logements F2 où les collectivités locales a rencontré des contestations par les citoyens).

La CNL a pris en charge la mobilisation des ressources nécessaires pour la couverture financière du programme. Le rôle d'AADL est la gestion financière, et le contrôle des aspects techniques des travaux. Mais, sur terrain, ce secteur a connu différents problèmes liés à la gestion, à l'exploitation et à l'entretien des logements, au manque de coordination entre les intervenants dans le secteur. Et pour régler ces problèmes des ateliers sont organisés avec la participation des locataires. Ces ateliers feront des propositions sur lesquelles se pencheront des services du ministère de l'Habitat. Aussi, une commission d'audit a été mise dans ces quartiers pour identifier les problèmes et leur apporter les solutions.

Le cahier des charges contenant les surfaces et les recommandations n'a pas traité que les aspects économique et surfacique, aussi bien qu'une conception purement rigide et purement technique. Donc, on a évoqué seulement quelques éléments qui appartiennent à la logique de positionnement des cubes en béton à habiter sans âmes. Cette conception et selon les prescriptions de cahier des charges (Arrêté du 3 Ramadhan 1425 correspondant au 17 octobre 2004 portant approbation du cahier des charges fixant les normes de surface et de confort applicables aux logements destinés à la location-vente. (JORA N° 13 du 16-02-2005). S'ajoute à cela qu'aucun texte ne parle de développement durable urbain en tant qu'une nouvelle tendance étatique notamment après la promulgation des lois sur le développement durable. Le traitement de ce morceau en tant que partie intégrante dans un projet de société n'est pas aussi proclamé, ce qui signifie qu'on reste toujours dans les mêmes tendances baignent dans la caducité dont, la prise en compte de la problématique reste superficiellement soignée.

### **V-2-2.- Formule de l'habitat participatif**

La mise en œuvre de vastes programmes de logements promotionnels aidés à caractère social destinés à l'accession à la propriété a réorienté l'intervention de l'Etat en assurant une transition opportune du système d'aide généralisée à un système d'aide personnalisée (Meghraoui Chouguiat, N, 2006 : 52). Ce dispositif va permettre aux demandeurs de logements, à revenu intermédiaire, de bénéficier simultanément de l'aide de l'Etat à l'accession à la propriété et d'un crédit immobilier accordé par une banque selon des conditions d'éligibilité fixées par la réglementation.

L'aide à l'accession à la propriété du logement instituée par le décret exécutif n° 94- 308 du 04 octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la CNL en matière de soutien financier des ménages. Il vise à accroître les capacités financières des citoyens désireux de construire ou d'acquérir un logement familial. Aussi, l'appellation Programmes de logements en Accession Aidée à la

Propriété permet de différencier ces programmes des Logements Aidés « PLA », initiés au début des années 90. Les textes législatifs applicables dans ce domaine sont :

- L'arrêté ministériel n° 38 du 21 septembre 1998 portant création d'un comité de wilaya chargé de la répartition par commune des programmes de logements et des aides publiques en matière d'habitat ;
- L'arrêté ministériel n° 39 du 21 septembre portant création d'un comité communal chargé de la localisation des programmes de logements et des aides publiques ;
- L'instruction ministérielle n° 01/SPM du 08 Avril 1997 relative aux modalités de mise en œuvre de l'aide de l'Etat à l'Habitat- cas des programmes de logements évolutifs ;
- La CNL signe avec les wilayas (DLEP ou DUC) une convention d'attribution du programme d'aides de l'Etat.

L'aide de l'Etat est fixé selon la grille de paiement ou (le SNMG), dont le bénéficiaire ne doit pas dépasser 4 fois le SMIG, a connu tout un processus de développement selon l'augmentation des salaires. Les logements aidés au sens de ces dispositions sont exclusivement destinés à la vente aux postulants remplissant les conditions requises pour bénéficier de l'AAP et retenus par la commission de la wilaya.

La valse des modes de production ne profite pas non plus à l'habitat, au contraire la multiplication des expériences sans enseignement ne fait qu'aggraver la situation (le passage du vide et de clos à l'évolutif, de l'évolutif au participatif, du participatif au locatif). On constate que le secteur de l'habitat ou de logement en Algérie aujourd'hui tarde à sortir de la crise et n'est pas arrivé à assurer un logis à tous les citoyens 'malgré la disponibilité des moyens et le lancement de plusieurs grands projets de construction de logements. Les divers diagnostics font apparaître un rythme de production nettement insuffisant de logement et une dégradation accélérée du parc existant'<sup>147</sup>.

Ce constat mérite d'être problématisé face à l'objectif de résoudre la crise qui sévit dans le secteur du logement depuis plus de trois décennies et d'améliorer la situation. Cette amélioration doit se faire dans le but d'arriver au même stade que les pays industrialisés en matière de production de logements avec une capacité de livraison avec un taux d'occupation par logement de cinq personnes (T.O.L = 5). Ce taux est devenu aujourd'hui l'objectif majeur de l'Etat en matière de logement social collectif, par le lancement du programme d'un million<sup>148</sup> de logement (l'état a confié la réalisation de ce programme aux promoteurs publics qui représentent les intervenants étatiques comme l'OPGI et l'AADL et privés comprenant également les entreprises étrangères) dans le programme quinquennal 2004/2009/2014.

On constate aussi d'après cette analyse que les règlements d'urbanisme et les concepteurs qui ont régi et orienté la conception de cet habitat se sont beaucoup préoccupés des espaces habitables du logement, des blocs géométriquement implantés et des parties communes au détriment des autres aspects fondamentaux notamment ceux des espaces extérieurs, en tant que cadre de vie collective, de sociabilité, de convivialité et de pratiques sociales. Cette situation doit nous pousser à penser autrement la planification des cités d'habitat social collectif au sens où l'on respecte la vraie

---

<sup>147</sup> Rapport du CNES relatif au secteur de l'habitat en Algérie, 1995 « stratégie de l'habitat en Algérie ».

<sup>148</sup> L'objectif fixé par le Président de la République, la réalisation de un million d'unités pour le prochain quinquennat (2004, 2009) suppose une production moyenne de 200 000 logements par an. Pour l'exécution de cet ambitieux programme, les sites nécessaires ont été identifiés pour l'implantation des programmes des logements et des équipements à travers l'ensemble du territoire, ainsi qu'une évaluation quantitative des besoins en matériaux de construction. A partir de ce constat, le programme du gouvernement a été consolidé par les objectifs suivants : 120000 logements sociaux locatifs ; 80000 destinés à location- vente ; 215000 logements sociaux- participatifs, 275000 logements ruraux.

signification de la notion 'habité/habitant'. S'ajoute à cela que la conception dans un cadre de système urbain n'a pas encore connu la lumière à cause de l'urgence des opérations et la pression exercée par la population. Bien que ça, il est toujours possible et fort utile de tenter l'exemplarité via des cités d'habitat comme celles de la Wilaya de Médéa où des efforts considérables ont été fournis. Les résultats restent timides mais si in continue dans ce schémas on y arrivera à mettre en scène un quartier d'habitat social durable. L'implication citoyenne dans cette problématique est subordonnée par l'étape de concertation, généralement en Algérie les associations de quartiers viennent après l'occupation de sites ce qui ne leurs donne qu'un rôle imposé par l'image réelle de la cité.

Selon le rapport du CNES, il est obligé la modification des dispositions réglementaires arrêtant la qualité des bénéficiaires en logement social les élargissant aux catégories socio- professionnelles à revenu moyen ; révision des modalités d'affectation du logement social ; mise en place d'une grille d'aide au loyer du logement social sur la base des critères relatifs au revenu et à la taille du ménage, aux options d'aménagement du territoire, à la diversification de la typologie et de l'offre du logement en fonction du revenu (rapport du CNES 1995). Donc, le logement reste toujours un élément intrus de l'économie urbaine, il reste une affaire commerciale bien dans un système urbain il représente un sous-système qui est auto-fonctionnelle ; mais dans un cadre de connectivité avec le reste de système urbain supérieur de l'architecture de la ville auto-organisé.

Devant la réalité urbaine d'actualité (Programme LPP, AADL, LSP), la problématique est vue via son coté financé seulement et comme toujours dans l'urgence. Donc, il serait intéressant aussi de se pencher dès maintenant sur les aspects de l'habitat de demain, sur leur évolution avec les modes de vie dans un cadre qui respecte l'identité, les traditions familiales, réconcilie les nouvelles données sociales, économiques et environnementales.

Et devant cette situation, on doit ouvrir des horizons vers la recherche dans tous les sens : conception, gouvernance, impacts sur l'environnement, efficacité, rentabilité et rendement, et impacts sociaux-économiques, autrement dit, prévoir un projet urbain d'habitat social collectif. Sachant que le parc LSL ou d'autres formes de logements en masse se sont traités actuellement par les mêmes procédures des ZHUN. Selon cette nouvelle vision un nouveau cahier des charges des objectifs s'impose afin d'impliquer les démarches alternatives d'actualité dans notre contexte. Il doit contenir des prescriptions basées sur des registres logiques de planification (qui ont perduré depuis les débuts des civilisations) urbaine en demandant une preuve de compétence collective, dont, l'architecte n'est pas le seul maitre d'orchestre comme auparavant.

## **VI.- Démarche Projet Urbain de l'institutionnalisation à l'application : Les textes juridiques comme garant d'application des principes de la démarche projet urbain**

### **VI.1.- l'origine des textes algériens en matière d'habitat social collectif**

Dans notre contexte Algérien, la pratique de l'urbanisme est actuellement réglementée par des textes juridiques et des instruments (plans et règlements) qui affectent les différentes activités dans la ville, organisent l'occupation de sol, la densité, la forme urbaine et les servitudes légales ou particulières à travers les différents secteurs et zones.

L'Algérie a reconduit la France en matière de législation, sachant que l'arsenal législatif en faveur de l'habitat social collectif a été organisé à la veille du premier conflit mondial<sup>149</sup>. Ainsi à la

---

<sup>149</sup> Quatre grandes dispositions réglementaires le structure : les lois Siegfried (1894), Strauss (1906), Ribot (1908) et Bonnevey (1912). Chacune porte le nom de son promoteur. Bonnevey, prend bien conscience de l'insuffisance de l'initiative



veille de la grande guerre, tout semble pratiquement prêt pour une politique d'envergure du logement social : l'arsenal législatif, quoique perfectible, apparaît assez bien structuré. Les diverses expériences ont été l'occasion de proposer des œuvres de qualité tant sur le plan de l'hygiène, de l'habitabilité qu'au niveau architectural qui tendent à s'adapter aux nouvelles exigences de la vie urbaine notamment dans les villes européennes. Quant aux débats politico-sociaux, ils ont permis d'affiner les réponses à la question du logement des classes laborieuses et défavorisées.

Face à la crise aigue du logement au lendemain de la seconde guerre mondiale –dégâts et endommagements considérables, l'Etat français procéda à une résolution rapide du problème, et accélérer l'action en faveur du logement par la production des HLM. En 1958 en France on fait adopter une série de décrets portant le titre : « Urbanisme, HLM, crise du logement », certains décrets concernant la création de « zones à urbaniser en priorité » (ZUP), où seront implantés les programmes de logements sociaux mais avec l'adoption de la notion de système qui fonctionne en auto-organisation. Ces zones devront recevoir des opérations d'urbanisme importantes (minimum de 500 logements avec l'association des activités industrielles et commerciales, et équipements collectifs). Cette période a donné les germes de l'habitat social collectif en Algérie, parce qu'il était le territoire le plus important et le plus proche pour la France, mais cette fois, avec des compétences étrangères qui n'ont pas pris l'adaptation en considération. Le travail est fait dans l'extrême urgence comme on a évoqué au-dessus.

L'Algérie a suivi les textes législatifs français en matière d'habitat collectif, par la création des cités ZHUN des années 70 à nos jours, qui ressemblent aux les cités françaises, notamment en matière de législation. On a remarqué un ensemble de textes identiques aux textes français. La pratique urbanistique en Algérie s'organisa essentiellement autour de maîtrise des extensions urbaines, où d'importants programmes des ZHUN ont vu le jour sous forme de grands ensembles, qui perdurent jusqu'au début de XXI siècle. On peut définir le processus de développement dans le cadre Algérien comme suit :

#### **VI.1.1.- Politique de la gestion du parc immobilier dans la période postindépendance**

En matière de construction de logement, l'Etat reste l'unique pourvoyeur de fonds - jusqu'en 1996-, où le logement a été considéré comme une activité économique régie par des règles commerciales de location notamment. La mise en application de cette réforme du financement de l'habitat s'est accompagnée de la restructuration de certaines institutions et la création d'organismes nouveaux appelés à jouer un rôle fondamental dans le nouveau dispositif (Meghraoui Chouguiat, N, 2006 : 17) (comme l'OPGI).

L'Algérie, quand à elle, a conduit comme nous l'avons rappelé auparavant, les mêmes expériences importées de l'Occident à travers des prototypes<sup>150</sup>, des techniques de construction des années 50 : préfabrication lourde, semi préfabriquée et traditionnels. Ces ensembles de logements

---

privée dans la question du logement, et par là il se rapproche des thèses des socialistes, <sup>149</sup>la chose qui implique les services de l'état dans cette problématique.

<sup>150</sup> Il y a de ce qu'on appelle l'habitat collectif traditionnel : le funduq (hôtel en arabe, est un prolongement provisoire destiné aux étrangers et aux commerçants. Ce type d'habitat existait en grand nombre avant le période coloniale. Le khan (auberge, caravansérail) et la wakala (immeuble, comptoir) : ces deux types de logements s'apparentent à bien des égards au funduq. Exemple, ce type de logement collectif s'appelle funduq et wakala ; alors qu'en Egypte, on trouve trois sortes d'habitats collectifs. Le Rab : est réservé aux commerçants et aux artisans qui vivent avec leurs familles dans les étages supérieurs. Le khan et la wakala sont destinés aux commerçants célibataires. A cet effet, André RAYMOND dans son ouvrage 'grandes villes arabes à l'époque Ottomane' nous livre la définition suivante de l'habitat collectif dans les anciennes cités musulmanes : « si le Rab constitue une solution cairote pour le logement des membres de la classe moyenne, l'habitat collectif a été de tout temps largement répandu à travers le monde Arabe sous des formes très variées »

collectifs furent répartis à travers tout le territoire algérien. En outre et après l'indépendance, le domaine de l'habitat en Algérie se manifeste par une qualité précaire et vétuste. Cette situation s'est aggravée par l'exode rural qu'a connu l'Algérie après l'indépendance, à la recherche de travail et de meilleures conditions de santé. La situation de l'habitat à la veille du premier plan national de développement en 1967, s'est caractérisée par le surpeuplement des habitations<sup>151</sup>. L'état a donné plus d'importance au domaine de l'industrie au détriment des autres secteurs tel que l'habitat, ce qui a engendré un retard alarmant et des répercussions sur la gestion de l'espace notamment son aspect organisationnel. Ajoutons que, « le prix moyen du mètre carré habitable du logement urbain pendant le deuxième plan quadriennal, était très différent d'une wilaya à l'autre. Cette situation s'explique notamment par l'inexistence d'une politique nationale des prix et la faiblesse d'organisation des moyens, en raison de sous-encadrement des bureaux d'études et des entreprises de réalisation» (Meghraoui Chouguiat, N, 2006 : 17). De plus les réalisations étaient très lentes et d'un rythme faible<sup>152</sup>. Pendant la deuxième décennie, le problème de logement s'était fortement manifesté, ce qui avait obligé les collectivités locales à donner à ce secteur une priorité particulière. La réponse à cette problématique est focalisée sur deux points, le lancement d'un programme important des logements collectifs et la recherche de la maîtrise de ce mode de croissance urbaine caractérisée par 'l'institution de réserves foncières communales et d'un ensemble d'instruments de planification urbaine pour répondre à la crise du logement' (Zakour, A, 1995 : 17).

Le logement figure en bonne place parmi les préoccupations et les principes directeurs énoncés par la Charte Nationale 1976 en vue de réaliser une politique de progrès économique, social et culturel à la fois en guidant la politique nationale vers le systémisme comme l'unique issue de cette situation. Elle dispose dans son titre septième, consacré aux grands objectifs de développement, paragraphe VI-e que : « loger dans les conditions décentes et selon les normes minimales du confort moderne est un élément fondamental de l'amélioration du niveau de vie des masses », et que : « Pour résoudre la crise du logement et promouvoir des conditions de vie meilleure, une série d'actions seront engagées dans les domaines de l'habitat et de l'urbanisation» (Hamidou, R, 1989 : 15). C'est à partir du deuxième plan quadriennal (1974- 1977) que l'état a commencé à donner de l'importance qu'il mérite à ce secteur, « pour le logement qui est généralement social collectif, le nombre des logements inscrits s'élève à 156 000 logements pour la période quadriennale. A la fin de l'année 78, 138 535 logements ont été réalisés sur 402 814 logements inscrits<sup>153</sup>. Le tableau IV-2 ci-dessous nous illustre les données enregistrées sur la population et l'habitat :

	1966	1977
<b>Population</b>	12 096 443	16 410 876
<b>Parc de logement</b>	1 979 888	2 208 712
<b>Taille moyenne du ménage</b>	6,2	6,65
<b>T.O.L</b>	6,1	7,9
<b>Logements de 1 à 3 pièces</b>	86,9%	40,6%
<b>Taux d'urbanisation</b>	31,2%	40,6%

**Tableau IV-2** : Le développement du parc du logement après l'indépendance. Annuaire statistique de l'Algérie 1979.

<sup>151</sup> Le taux d'occupation par logement était de 6.1 en 1966 et n'a pas cessé de croître afin d'atteindre 7.3 en 1977 selon les recensements généraux de la population et de l'habitat des années 1966 et 1977.

<sup>152</sup> Sur 400 800 logements programmés 138 500 ont été livrés soit 34%. Estimé à 600 000 logements en 1966, le déficit est accentué d'année en année pour passer à environ 1,5 en 1977 selon le rapport du MHU. 67-83.

<sup>153</sup> Ministère de l'habitat et de la construction- annuaire statistique de l'Algérie 1979.

Si l'Europe s'est rendu compte des erreurs commises, l'Algérie persiste et à une échelle plus grande sans se soucier de l'aspect social et architectural de ces modèles importés. Les décideurs et concepteurs ont produit un habitat étranger, mal adapté au mode de vie et aux modèles culturels de la famille algérienne contraignant l'utilisateur à entreprendre des transformations à l'intérieur et à l'extérieur afin de parvenir à une meilleure appropriation et donc à la création d'un "chez soi" autrement dit un système d'habitat basé sur des registres logiques de planification urbaine.

C'est dans les années 70<sup>154</sup>, que les opérations ZHUN sont lancées avec les mêmes conceptions et normes européennes avec tout ce qu'elles peuvent comporter comme défaut. Les actions définies par le Ministère de l'Habitat ont permis l'émergence d'une nouvelle stratégie de l'habitat basée sur certains principes : l'industrialisation de la construction par la généralisation des coffrages outils afin de réduire les délais de réalisation, la réorganisation de l'appareil de commercialisation des matériaux de constructions. Les cités des logements réalisées par cette politique ressemblent à ceux des HLM, bien que ces dernières aient connu l'âge de déclin.

Les premières préoccupations des ministères (le Ministère de l'Urbanisme de la Construction et de l'Habitat (MUCH), et le Ministère de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (MPAT) en 1979) sont de trouver des solutions face à cette situation qui se caractérisait par une pénurie de logements, leur vétusté, leur précarité, et leur surpeuplement. Un premier constat sur terrain relève que les collectivités locales n'ont pas de réserves foncières suffisantes pour assurer des assiettes recevant des programmes de logements. S'ajoute à cela, la faiblesse des capacités des entreprises et maîtres de l'ouvrage, chose qui a aggravé la situation. Donc dans cette situation, on cherche à satisfaire des besoins dans l'immédiat plutôt que de penser à améliorer ou à algérianiser le logement, autrement dit, les efforts sont focalisés seulement dans le domaine du logement sans penser à la notion de l'habitat dans ces deux composantes habité/habitant ou habiter/approprier.

Le premier plan quinquennal a donné une importance particulière à deux domaines : le secteur de l'habitat et celui des infrastructures de base. Ce plan s'était fixé comme objectif en matière de logement, de construire 100 000 logements par an. Il a jugé, dans le but que les coffrages outils « *table et banche* » seraient plus utiles que le système de préfabrifications lourdes<sup>155</sup> qui étaient jugées non adaptés à la situation économique de l'Algérie. Durant cette période et en vue de l'importance des programmes et de leur ambition, la disponibilité des matériaux de construction<sup>156</sup> est devenue une priorité, sans que personne n'accorde d'importance aux possibilités de penser autrement la production réelle des logements en comparaison de la réalité du domaine à l'échelle mondiale.

La recherche de la durabilité qui est l'objectif primordial de cette étude était vivement signalé par les recommandations de la circulaire N°39 du 31 octobre 1981, et la circulaire N°9 du 5 février

---

<sup>154</sup> A partir des années 70, le Ministère de l'habitat, a opté pour la typologie « européenne » moderne avec les mêmes composantes, la même distribution à l'intérieur, une cage d'escalier qui dessert deux appartements par étage, sur une hauteur variable de 4 à 10 étages.

<sup>155</sup> Mais il y a un retour vers la préfabrication légère pour régler certains problèmes techniques en urgence, malgré que se n'était pas toujours la solution optimale, elle présente plusieurs inconvénients comme le coût en devises par l'implication de l'importation, et la stagnation de développement de l'industrie locale (il est donc surtout conçu comme une solution de rattrapage susceptible de résoudre les problèmes les plus urgents : programme d'urgence de Chlef...)

<sup>156</sup> La disponibilité des matériaux de gros œuvres s'est améliorée grâce à la construction de six cimenteries et à un gros effort d'équipement en matériel de concassage, la production de granulats a progressé de neuf millions de tonnes. Mais, le marché connaît toutefois une pénurie de produits rouges (tuiles et briques) ainsi que des matériaux de second œuvre (revêtement de sols, menuiserie, robinetterie...). Pour palier cela, une vingtaine de briqueteries et des unités de production de céramique étaient réalisées ou mises en chantiers. Pour ces importants investissements, le Ministère de l'Habitat se devait de renforcer et développer ses moyens de réalisation. (Source : Nacira Meghraoui Chouguiat, « quel habitat pour l'Algérie, la nouvelle ville de Constantine »).

1983, qui confirment la nécessité de la rationalisation des technologies existantes et l'élargissement de leurs applications, standardisation des matériaux, produit et équipements entrant dans la construction, mais aussi, la cession de la préfabrication lourde. Mais on constate toujours que les programmes étaient aussi faits dans l'urgence afin de produire rapidement et en grande quantité au détriment de la qualité et par conséquent au détriment du bien être des citoyens. Ce qui a engendré des dégâts lors de la réception des travaux et de l'occupation.

Statistiquement « Le taux de livraison de logement est passé de 34,5% pour l'ensemble des trois premiers plans (69- 78) à 69,5% pour le premier quinquennal (80- 84). Il reste loin des objectifs fixés eu égard aux importants investissements consacrés à ce secteur...Ceci s'est traduit par un déficit encore plus important, par conséquent un TOL en augmentation. Ainsi, en 1984 le TOL national était 7,76 ; alors qu'il était de 7,10 en 1977 » (Meghraoui Chouguiat, N, 2006 : 33°, malgré l'arsenal juridique des textes et des lois promulguées tels que<sup>157</sup> :

- ordonnance n° 76-92, du 23 octobre 1976, relative à l'organisation de la coopération immobilière ;
- Décret n ° 73-82, du 5 juillet 1973, fixant les conditions de vente de logements neufs par les organismes publics, promoteurs d'immeubles collectifs et d'ensemble d'habitation ;
- Circulaire n°00 355/PU. 2/75, du 19 février 1975, relative à la création des zones d'habitat urbaine nouvelle ;
- Circulaire n ° 02015/PU. 2/75, du 2 décembre 1975, sur les ZHUN (permis de lotir) ;
- Décret n° 78-202, du 19 septembre 1978, portant création de l'institut National d'Etudes et de Recherche du Bâtiment (INERBA).

Mais malgré cet arsenal législatif, qui montre l'habitat social collectif comme problématique urbaine déséquilibrant/équilibrant du corpus de la ville, la centralisation des décisions de la planification en Algérie de l'indépendance à la fin des années quatre-vingt, nous montre des défaillances en matière de gestion de la planification urbaine qui se traduit par des effets néfastes à cause du gaspillage de sol urbain, la non maîtrise de la qualité des espaces et l'ignorance des particularités locales, d'où le fait que les programmes des logements et des équipement ne sont pas faits en harmonie. On peut citer parmi ces effets :

- Dans les institutions, l'état a centralisé les tâches de développement en matière de logement et des équipements, ainsi qu'une gestion centralisée des budgets. Cette situation avait des conséquences négatives sur la gestion de sol ou bien sur la planification urbaine. Face à cela, les collectivités locales n'avaient qu'à appliquer les programmes dictés ;
- Dans l'urbanisme les extensions étaient faites de manière centralisée sans connaissance la réalité du terrain (un urbanisme bureaucratique).

Mais d'autre coté, cette période nous a laissé tout un arsenal juridique et méthodologique bien qu'il fût riche, il donne plus d'importance aux programmes sectoriels, autrement dit aux programmes centralisés y compris ceux destinés aux logements sociaux collectifs. On peut ajouter aussi qu'on est loin de parler des germes de projet urbain ; bien que cette notion ait connu son émergence dès les années 70 en Europe et aux Etats-Unis dans les années 60 avec le mouvement '*advocacy planning*'.

---

<sup>157</sup>Aussi : Décret n°666-83 du 12 novembre 1983 complété et modifié par le décret 59-94 du 07 mars 1994 gestion des bâtiment et Décret exécutif n ° 98-42 du 1 février 1998 définissant les conditions et les modalités d'accès aux logements publics locatifs à caractère social.

### VI.1.2.- Quel devenir pour le parc immobilier après la réforme

Pour éviter les effets produits par les expériences précédentes, et face à une accélération des phénomènes d'urbanisation et pour organiser l'intervention des pouvoirs publics en matière de contrôle et de maîtrise de la croissance désordonnée des centres et des agglomérations, on assiste à partir de 1990 en Algérie à la promulgation d'une loi relative à l'aménagement et à l'urbanisme. C'est la loi 90-29, qui traduit une volonté de la part de l'état d'organiser l'espace et de consommer rationnellement le sol. Elle apporte deux instruments d'urbanisme; le PDAU<sup>158</sup> qui se substitue au PUD et au PUP et le POS. Le PDAU consacre la rupture avec l'urbanisme bureaucratique et propose un urbanisme de participation et de concertation (HAMID OUGUAADFEL in HTM: « architecture et urbanisme, habitat- tradition- modernité », Ed, Arc, N°3, Avril 1993, p 88). Le PDAU qui se substitue au PUD et au PUP et le POS. Cette loi a pour objectif :

- L'organisation de la production du sol urbanisable ;
- La gestion économique du sol pour formation et transformation du bâti ;
- La recherche d'équilibre entre habitat/ agriculture/ industrie/ préservation de l'environnement selon la politique nationale d'aménagement du territoire.

S'ajoute à ces instruments d'urbanisme, la création des comités tel que le comité d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (décret exécutif du 19-11-1995), avec pour objectif d'améliorer le cadre bâti et son environnement, et la consultation de la société civile dans les projets structurants.

Par cette réforme, l'Algérie tente à légiférer la création des agglomérations nouvelles comme outils d'extension des villes où Aujourd'hui si tout le monde admet le concept « agglomération nouvelle » et sa finalité et que de nombreux pays y ont recours pour maîtriser et organiser la croissance urbaine, il est utile de cerner ce que recouvre le concept de « ville ou agglomération nouvelle », dans l'objectif d'aller vers un urbanisme durable autrement dit vers le système urbain comme solution salvatrice. Dans ce cadre on recherche de l'origine d'inscription des nouveaux pôles urbains à Médéa considérés comme de nouvelles agglomérations, dont la partie traitant le logement social collectif ayant pris la part de lion, nous amène vers le constat que sur le plan juridique, ils ressemblent au concept de ville nouvelle, ses orientations étant édictées par le cadre législatif.

Opération d'urbanisme par excellence, la ville nouvelle ou (agglomération nouvelle) s'accommode et s'inscrit tout autant dans les dispositions de la loi n° 90- 25 de 18 novembre 1990 que dans celles de la loi n° 90- 29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990, relatives respectivement à l'orientation foncière et à l'aménagement et l'urbanisme. On rappelle aussi que l'article 46 de la 87- 03 janvier 1987 relatif à l'aménagement du territoire prescrit que pour la réalisation de la cohérence en matière d'aménagement du territoire, les dispositions de mise en œuvre des lois ayant une interférence sur l'utilisation et l'occupation de l'espace, doivent s'inscrire selon les principes qu'elles édictent.

Malgré cette réforme, les dernières années sont caractérisées par la non maîtrise, une qualité de travail dénoncée, en raison de la recherche du moindre coût de réalisation, autrement dit le moins disant. S'ajoute à cela l'octroi des projets aux micro- entreprises inexpérimentées.

Ainsi, l'urbanisation bureaucratique s'est répandue par l'uniformisation en supprimant les particularités locales. L'espace uniforme engendré ne laisse aucune place à la diversité et à l'originalité, au nom de l'ordonnancement urbain et de l'éradication du désordre et de l'anarchie.

---

<sup>158</sup> PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme ; POS : Plan d'Occupation de Sol ; PUD : Plan Urbain Directeur.

Depuis l'indépendance, les agglomérations conservant l'originalité sont devenues une minorité notamment dans la partie nord de pays.

### **VI.1.3.- Remise en cause des instruments d'urbanisme après la réforme**

Après des décennies d'amélioration, le constat précédant révèle une situation alarmante de la ville en général et de l'habitat collectif en particulier, défaillant en conception et en qualité par la reconduite des ZHUN<sup>159</sup> encore ! Cette réalité a été dictée par la logique de l'urgence, préférant s'exprimer seulement en chiffres, répondant à une dynamique démographique et sous la pression de l'attente sociale, victime de tendance d'exclusion. Donc Il faut qu'elle soit améliorée dans une alternative urbaine stratégique prospective.

La recherche d'une identité urbaine et d'une urbanisation polyfonctionnelle équilibrée qui intègre les diverses fonctions urbaines, en prenant l'habitat comme problématique majeure et primordiale, avec le commerce, l'agriculture et l'industrie, est l'objectif primordial de l'urbanisme après 1990, il s'organisait auparavant d'interventions ponctuelles d'aménagement selon des programmes sectoriels,

Les PDAU et POS<sup>160</sup> sont deux instruments qui ont certes le mérite de combler un vide juridique patent parce qu'ils constituent un moyen de maîtrise du développement urbain, mais les études ont montré que leur apport, potentiellement efficace, est entaché de lacunes entamant ainsi leur efficience. Celles-ci résident, d'une part, dans la manière qui a précédé à la réalisation des PDAU, où l'on relève l'absence réelle d'une véritable philosophie d'un projet urbain notamment social qui devrait déterminer au préalable le rôle des POS, et d'autre part dans les contraintes, comme nous le verrons, de mise en œuvre des POS eux-mêmes. Cette situation impose avec force la remise en cause de ces instruments d'urbanisme.

En ce sens, la période après l'an 2000 a marqué une autre ère pour l'adoption de la démarche développement en préservant les richesses et les ressources naturelles. Le paysage urbain sera planifié en impliquant l'environnement en harmonie avec le cadre bâti ou les aménagements urbains. Cette vision est toujours en expérimentation sous une l'approche systémique urbaine nouvelle. On peut citer à titre d'exemple<sup>161</sup> :

---

<sup>159</sup> C'est avec la reconduite des opérations des ZHUN zone d'habitat urbaine nouvelle : avec ces cités connues par des appellations chiffrées (ex : cité1600logts) Typologie de l'habitat collectif dan les « ZHUN » : Pour différentes raisons l'Algérie avait choisi l'utilisation des modèles de mouvement moderne issus des Plans de Constantine :

L'espace intérieur : Non flexible ; Manque d'intimité dans certaines dispositions de séjours, de la cuisine et des sanitaires...Manques d'espaces de rangement (placards, niches, alcôves, etc...) ; Manque d'espaces extérieurs annexés (comme terrasse) Les terrasses souvent inaccessibles Les balcons et les loggias inutiles ;

Eléments d'architecture : Le traitement architectural de l'habitat « international » en Algérie est souvent dicté par les systèmes de construction adapté : Simplicité ; Répétition ; Façades composées de pleins et de vides suivant le type de construction ; Les entrées identiques sous forme d'ouverture au RDC et suivant la trame de construction ; Couleurs unie sans aucune recherche ou imagination ;

<sup>160</sup> En France on assiste aux autres schémas considérés comme des alternatives des PDAU et POS tels que Les Schémas de Cohérence Territoriale qui est un instrument réglementaire de cohérence des politiques urbaines. Instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000, il fixe les objectifs des diverses politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements. Le code de l'urbanisme fixe le régime des SCOT. S'ajoute l'Agenda 21 qui définit les objectifs et les moyens de mise en œuvre.

<sup>161</sup> On peut citer aussi : Loi n° 02-02 au 5 février 2002 relative à la protection et à la valorisation du littoral, dont, ses acteurs sont l'état et les collectivités locales ; la loi 03/10 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable, dont les acteurs sont : L'état, les collectivités territoriales et sociaux et les citoyens ; Loi n° 04-20 du 25 décembre 2004 est relative à la Prévention des risques majeurs et à la gestion des catastrophes dans le cadre du développement durable, dont, les acteurs sont toujours l'état et les collectivités locales.

- La loi 01-20 du 12 Décembre 2001<sup>162</sup>, relative à l'aménagement et le développement durable du territoire, dont ces acteurs sont : L'état, les collectivités territoriales, les agents économiques et sociaux avec l'implication des citoyens comme partenaire à plein.
- Loi n° 02-08 du 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement. Elle a pour objet de fixer les conditions de création des villes nouvelles, ses instruments d'aménagement, les dispositions liées au foncier ainsi que les conditions de leur réalisation. Toute ville nouvelle est créée en relation avec l'organisation et le développement des infrastructures et services publics.
- La Loi n° 04-05 du 14 aout 2004 modifiant et complétant la loi n° 90-29 du 1 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, dont, les acteurs sont aussi l'état et les collectivités locales, l'implication des études des risques majeurs s'impose dans tous les types de projets.

#### **VI.1.4.- Clé d'application de la démarche développement durable : efficience environnementale légiférée**

Dans le domaine de l'environnement, l'Algérie s'est engagé vivement dans de nombreuses conférences et a participé pleinement à la plupart des conventions régionales et internationales notamment aux travaux du sommet de Rio de Janeiro en 1992 et celui de Johannesburg en 2002, 'l'Algérie a fait siennes toutes les recommandations issues de ces sommets et applique les conventions et traités internationaux qu'elle a ratifiés. De ce fait, en se référant expressément à l'Agenda 21 qui demeure un moyen permettant de couvrir les problèmes les plus urgents ainsi que les questions qui visent à mettre en œuvre des stratégies et processus nationaux qui constituent à moyen et long terme les fondements du développement durable, l'Algérie veut faire face aux enjeux et relever les défis qui se présentent à elle en matière d'environnement afin de résoudre ses problèmes écologiques' (Chenntouf, T, 2008 : 71).

Dans cette optique, l'importance de l'environnement est dictée par la loi 03-10\_ relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable. Ces principes sont la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable qui a pour objectifs notamment : de fixer les principes fondamentaux et les règles de gestion de l'environnement ; de promouvoir un développement ...durable en améliorant les conditions de vie et en œuvrant à garantir un cadre de vie sain ; de prévenir toute forme de pollution ou de nuisance causée à l'environnement en garantissant la sauvegarde de ses composantes ; de restaurer les milieux endommagés ; de promouvoir l'utilisation écologiquement rationnelle des ressources naturelles disponibles, ainsi que l'usage de technologies plus propres et de renforcer l'information, la sensibilisation et la participation du public et des différents intervenants aux mesures de protection de l'environnement (Article 2). Cette loi trace les grands axes d'un registre environnemental adapté à notre contexte bien que ces germes se sont les conventions et protocoles mondiaux signées par l'Algérie.

---

<sup>162</sup> Les acteurs de DDU dans cette loi : Selon l'article 2 de cette loi : «La politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire est initiée et conduite par l'Etat. Elle est conduite en relation avec les collectivités territoriales, dans le cadre de leurs compétences respectives, ainsi qu'en concertation avec les agents économiques et sociaux du développement. Les citoyens sont associés à son élaboration et à sa mise en œuvre, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur. ». Article 3 : "zone sensible" : un espace écologiquement fragile où des actions de développement ne peuvent être menées sans tenir compte de sa spécificité.

### **VI.1.5.- Volonté de l'Etat Algérien envers les plans d'actions durables**

L'Algérie s'est impliquée dans l'ensemble des engagements internationaux par l'approbation et la signature des conventions et protocoles pour faire face à la situation pénible en matière d'environnement et d'habitat. On a observé ainsi au cours des dernières décennies une dégradation importante de l'environnement et d'habitabilité des cités, causée par certains facteurs étroitement liés. 'Il s'agit de l'évolution démographique, de l'urbanisation accélérée et de l'industrialisation. Ces trois phénomènes qui entraînent une forte pression sur les ressources naturelles et les écosystèmes en détériorant les paysages et en portant atteinte à la qualité biologique des sols, font subir au pays des effets pervers car les facteurs de dégradation de l'environnement en Algérie sont liés à l'absence de stratégie de développement clairement définie' (Chenntouf, T, 2008 : 66). Et pour donner une main forte et assurer le soutien de l'économie nationale en conservant notre cadre environnemental sans aucun dégât, l'état algérien a réagi pour limiter au maximum les empreintes écologiques. Mais face à l'ampleur des dégâts elle doit mettre un frein à l'exploitation irrationnelle des ressources naturelles. 'Il faudrait alors abattre la conception du développement qui détériore l'environnement et réfléchir sur les conséquences des choix politiques, économiques et urbanistiques, en proposant des stratégies alternatives de protection de l'environnement qui se situent dans le cadre du développement durable' (Chenntouf, T, 2008 : 66).

## **VII.- Préparation du terrain pour une possibilité d'appliquer des démarches de durabilité**

### **VII.1.- Prémisses d'une conception d'un projet urbain à l'échelle territoriale**

L'objectif primordial d'aménagement des territoires est de réduire les disparités spatiales et par conséquent la recherche des politiques efficaces et efficientes pour mettre fin aux inégalités et aux poches de pauvreté dans la société. Cela fait dans un enchaînement en emboîtement des objectifs depuis l'échelle locale à l'échelle territoriale ou métropolitaine comme garant de la cohésion de notre planification. Les perspectives en ce domaine restent toujours ouvertes et difficilement cernables puisque il y a continuellement des difficultés pour les ajuster à tout instant.

La finalité d'aménagement des territoires est d'assurer son habitabilité et le mieux-être de leurs habitants notamment en matière de santé, sécurité, emploi, habitat et récréation. Ce dernier ouvre les parenthèses sur l'équité sociale et notamment l'assurance des habitats sains aux classes pauvres comme problématique partagée dans toutes les agglomérations. 'La perspective de DD conduit à reformuler cet objectif en termes différents, en introduisant la notion de reproductivité dans le temps de ce développement. Cette perspective temporelle interroge la politique d'aménagement du territoire sur au moins trois plans : d'assurer le bien-être des habitants, l'ouverture et la prise en compte par les territoires extérieurs et la mise en pratique de DD à l'échelle de chaque région (Nijkamp *et al*, 1992; Godard, 1994 : 309-322; Ziuindeau, 2006 : 459-470; Larrue, 2008 : 278-295). Cette vision optimiste va nous conduire automatiquement vers un projet urbain à une grande échelle, mais sa réussite reste toujours subordonnée par la réussite de la mise en scène des systèmes d'habitats composants de ce projet territorial.

Dans cette optique, nous avons tendance à la même vision en ciblant la recherche des liens entre les échelles dans un contexte de recherche de durabilité sous la vision du projet urbain social adapté (à l'image de la notion *advocacy planning*), et par conséquent l'enracinement des cibles dans ces cadres protocolaire et législatif.



A cet égard et depuis l'année 1987, l'Algérie a commencé l'ouverture d'une autre ère par la mise en scène des bases de sa future politique urbanistique. C'est par la promulgation de la loi 87-03 relative à l'aménagement du territoire. Cette loi a été mise pour objectif de conservation, de préservation et d'utilisation de l'espace en créant une jonction solide entre les différents secteurs de l'économie nationale ; et comme première constatation, ce mode de planification est basé objectivement sur les aspects économiques comme registre d'indicateurs guidant la logique de la planification urbaine, bien que la disparité ne doit pas être reliée par les lois ou la tyrannie économique, l'argent ne crée pas une société unifiée et cohérente. Cette vision va accélérer son terme ; elle sera remise en cause les années d'avenir. En matière de gouvernance, la gestion de la planification urbaine est confiée seulement aux structures étatiques dont on trouve dans l'article 2 que la politique nationale d'aménagement du territoire s'inscrit dans le cadre du système de planification ; elle s'appuie sur la répartition des compétences entre l'Etat, la wilaya et la commune'. L'implication des autres acteurs notamment les experts et les citoyens reste à la merci des administrateurs dont ils ont besoin d'eux.

Des nouveaux enjeux se présentent dans l'avenir dans une conjoncture tendue par trois échéances :

1. d'un point de vue économique avec le durcissement du contexte et l'ouverture des frontières ;
2. d'un point de vue social avec l'arrivée sur le marché du travail des générations les plus nombreuses ;
3. d'un point de vue écologique avec l'approche du stress hydrique généralisé (SNAT 2030, 2010).

L'Algérie se trouve ainsi face aux termes de l'alternative ; dont les germes d'une politique axée sur certains principes de développement durable ont pris leurs chemins de fécondation depuis qu'ils ont été déclarés comme traduction d'un choix cohérent réconciliant à la fois un développement économique, social et culturel, dont n'importe quelle action de ne doit en aucun cas obéir de ces recommandations. Le retour vers la notion des systèmes urbains est devenu incontournable.

En ce sens, et pour garantir une équité sociale ce plan vient d'éliminer les déséquilibres régionaux entre les Hauts plateaux, les régions du sud du pays, zones frontières et montagneuses...pour que ces régions soient habitables en donnant une spécificité aux grands ensembles autrement à l'habitat pour tous, dont l'habitabilité est une recherche sur la mise en scène d'un système urbain à une grande échelle dont cette loi décrit sa conception.

Cet emboîtement entre les échelles est édictée et instruit dans l'article 02 du SNAT 2030 pourtant sur le développement du territoire national sous une démarche de durabilité dont 'Les départements ministériels ainsi que les collectivités territoriales et les entreprises nationales et locales, sont tenus au respect des normes et règles du schéma national d'aménagement du territoire dans l'élaboration de leurs projets et plans'<sup>163</sup> pour cette génération et les générations à venir en organisant les grands défis de demain. Donc, toutes les échelles sont impliquées devant un monde qui ne cesse à se changer et à se développer aussi, en montrant des défis envers les sujets notamment à propos des nouveaux acteurs économiques, contextes énergétiques, les nouvelles technologies et la conception de l'habitabilité du territoire, autrement dit des systèmes d'habitat durables.

Dans notre cas d'étude qui se situe dans zone des Hauts Plateaux (qui accueille 28% de la population selon RGPH 2008). Ce plan déclare l'impératif d'implantation et l'intensification des

---

<sup>163</sup> Article n°2 de la loi 10-02 pourtant sur l'approbation du Schémas National d'Aménagement de Territoire du 29 juin 2010.

tissus industriels articulés autour d'une consommation rationnelle de l'eau, ce qui n'est pas le cas, bien que la création des extensions urbaines et les actions d'envergure en matière des équipements d'éducation et de formation sont envisageables aussi bien que les autres équipements et la disponibilité des services; mais en harmonie avec les autres proportions de territoire en offrant une qualité de vie pour tous dans un sens large du système d'habitat. En étayant aussi notre choix par un constat fait par l'Algérie (*Figure IV-1*): On relève l'émergence d'un «retour» des populations vers les Hautes Plaines mais qui ne suffit pas à provoquer un inversement de la tendance à la littoralisation, et devant cette nouvelle vision un projet urbain adaptable à ces mutations s'impose, notamment, avec une mondialisation basée sur une nouvelle vision économique modernisée par le développement durable.

C'est avec l'émergence des autres aspects économiques -via notamment le développement des PME- dans la vie de la cité moderne de qualité en tant que source de création de l'emploi dans un cadre de mixité fonctionnelle. Mais en préservant toujours les valeurs culturelles et naturelles de notre pays, le projet urbain durable est venu pour contrecarrer la standardisation.

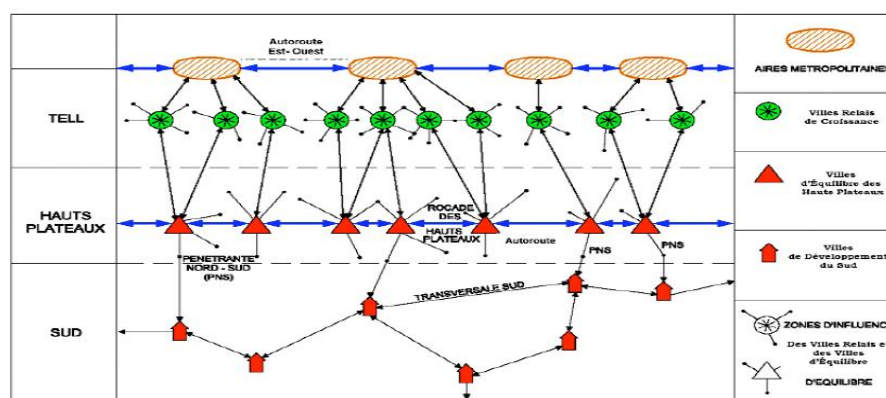


Figure 11 : Schéma d'organisation fonctionnelle du territoire

Figure IV- 1 : Schéma d'organisation fonctionnelle du territoire pour un territoire habitable. (SNAT 2030)

## VII.2.- Importance de la zone des hauts plateaux dans l'adoption d'une politique durable

L'adoption de développement durable comme démarche de planification est bien édictée à la lettre par les objectifs nationaux d'aménagement de territoire ; en reconduisant la même définition de DD de Brundtland : 'La croissance ne peut désormais être que durable. Nous sommes dépositaires de l'avenir de nos enfants et de nos petits enfants. Or, les ressources naturelles sont rares et la contrainte des risques majeurs continue de peser sur notre pays. Il nous appartient donc de bâtir un territoire durable. C'est à travers cette préoccupation majeure que nous assurerons au mieux la pérennisation de ce capital naturel et culturel afin de le transmettre aux générations futures et de ne pas compromettre leurs capacités à en bénéficier...' (Aussi et pour que le SNAT soit une force de planification même locale). A l'échelle locale, il importe de créer les conditions pour qu'il puisse vivre et travailler dans l'espace qu'il désire, tout en recréant le lien avec le territoire.' (SNAT 2030). Sachant que cette échelle est considérée comme un supra- système dans le système d'habitat.

On peut aussi tirer quelques indicateurs de la matrice -dans l'espace et dans le temps- des enjeux de développement urbain en visant des système d'habitat en durabilité ou en stabilité envers l'habitabilité du territoire comme : la promotion de centres de vie et la résorption du déséquilibre en matière d'équipements liés au cadre de vie des populations concernés ; le désenclavement et le développement de réseaux de communications et télécommunications et ; la mise en valeur des ressources locales et le développement des activités complémentaires dans une perspective d'échanges

et de coopération...art11. On trouve aussi et dans le même ordre des idées (art16 et 17) des autres prémisses : ce cadre de planification oriente et intègre les politiques sectorielles de développement économique, sociale et culturel, aussi bien d'autres prémisses à une grande échelle art17 :

- Une répartition judicieuse des ressources humaines ;
- La protection et la valorisation des ressources naturelles, notamment l'eau et la terre ;
- La répartition et le redéploiement des activités économiques, notamment industrielles sur l'ensemble du territoire ;
- La répartition spatiale de l'armature urbaine de manière à favoriser le développement des régions intérieures (la maîtrise de la croissance des grandes agglomérations, l'organisation de développement des villes petites et moyennes et la création des villes nouvelles dans les régions à promouvoir) ;
- Le développement des équipements socio-éducatifs et de loisirs.

Dans une échelle d'action, ce mode de planification recommande pour objectif le désenclavement et l'intégration de l'ensemble des populations aux activités économiques, sociales et culturelle, ce qui mit en cause les grands ensembles d'habitat collectif où un constat bien clair a montré les effets néfastes engendrés par la conceptualisation de cette problématique urbaine.

Dans cette optique le SNAT décrit clairement la situation des systèmes urbains (SNAT P 18) : Cette croissance s'est accompagnée d'une dégradation du cadre de vie, marqué par l'étalement de tissus urbains non structurés et mal équipés, et par l'abandon des anciens centres. Cette situation a conduit à la marginalisation de quartiers entiers, à la prolifération de l'habitat précaire (8% du parc de logement, en moyenne) et la construction d'habitat en violation de la législation et la règlementation en matière d'urbanisme, ainsi qu'au développement des problèmes liés aux déplacements, aux transports, à la pollution et à la vulnérabilité aux risques majeurs.

Le projet urbain et le développement durable insiste vivement sur les énergies et leurs économies, dans ce sens la planification urbaine à l'époque et avant l'apparition de la définition de développement durable a donné un signe de vie de cette démarche où la promotion des énergies nouvelles, le développement de réseaux d'énergie, capacité de stockage et de distribution sont recommandés. S'ajoute à cela, la protection de l'environnement, la sauvegarde de sites naturels (section II de la loi).

Dans cette perspective, le schéma national d'aménagement du territoire vise le développement à long terme avec plus de clarté en matière d'indicateurs par rapport au schéma de 1987, donc « penser globalement, gérer localement » devient mieux compréhensible et applicable. Il se traduit pour les secteurs structurants de l'aménagement urbain et les lignes d'organisation des programmes de mis en valeur et de l'armature urbaine. Son projet urbain est déclenché à partir du SNAT citant qu'au plan national et à toutes les échelles du territoire. Les écarts entre catégories sociales et entre espaces sont patents : rural, urbain, Hauts Plateaux, littoral, montagne, steppe. Il s'agit de problèmes de toute la société, et leurs solutions passent par une politique fondée sur l'équité et la solidarité'.

De cette idée, le schéma d'aménagement régional vise aussi les objectifs en emboitant les échelles en fixant les périmètres d'urbanisation mais en gardant la même vision à long terme, ce qui ouvert amplement les horizons devant les urbanistes de traduire les aspirations et les attentes des habitants afin d'habiter ce territoire en garantissant un endroit sain à chacun ; c'est le point de départ pour mettre l'arrondissement des angles sur la table de négociation. Ce mode d'action urbaine incite à la concertation mais avec les associations et les élus en tant que représentant de la société civile en ouvrant les champs de propositions ; c'est entre les administrations et les collectivités locales (élus).

Après avoir vu une idée sur les objectifs d'aménagement à long terme à l'époque, on constate que l'environnement en matière de législation n'a pas resté le parent pauvre comme auparavant, de même pour les cibles décrivant ce champ important dont les investissements qui ont été étudiés économiquement, spatialement et pas profondément socialement. Mais le reste à faire est la mise en scène de cette politique qui est un défi énorme pour les acteurs de l'urbain. Par exemple, le cahier des charges de l'habitat en masse ne porte pas ces données dans son contenu ; ce qui explique clairement la difficulté de la mise en scène et l'adoption d'un modèle initial.

A une échelle communale, il est impératif de respecter les objectifs tracés par les schémas de grandes échelles, ce qui nous permettrons de se poser des questionnements sur les grands ensembles d'habitat comme élément urbain et un morceau de la ville qui doit être impliqué dans cette politique, mais si ce n'est pas le cas, donc comme est ce que ce mode d'habiter l'espace urbain n'a pas été pris comme un morceau du tissu urbain d'une part, et comme réponse aux plans national et régional ? C'est dans l'optique de changer la vision de traité l'habitat comme modèle surfacique minimale, bien au fil de temps ce programme n'a pas connu de changement en harmonie des objectifs de SNAT et des SRAT (avec un programme de F2 en 2001 de 58m2 et des logements F3 avec des surfaces de 65 à 67 M2) et rarement des logements F4 et maintenant l'ensemble de logements se sont de F3 ce qui explique encore la perte de système d'habitat au profit de l'économie mal sain qui reste entre les mains de la bourgeoisie.

### VII.3.- Prémisses d'un système d'habitat : Cibles de développement durable en Algérie à l'échelle territoriale après l'an 2000

Nous avons maintenant tendance de faire sortir les enjeux de durabilité à toutes les échelles et tous les registres de planification et voir son influence sur les quartiers d'habitat social, en commençant par l'échelle territoriale. 'Or, de nouvelles exigences s'imposent, en termes de création d'emplois et de stabilité économique, d'équité et de compétitivité territoriales, d'économie de l'eau et des sols, et de développement de l'ensemble du territoire. Face à ces perspectives, il est difficile de fixer des objectifs quantitatifs ou des solutions idéales ; le diagnostic du territoire national fait ressortir un enjeu majeur : le rééquilibrage du territoire' (SNAT 2030) notamment par le maintien des habitants dans leurs territoires des Hauts Plateaux.

Les enjeux	Les indicateurs de développement	Influence sur le système d'habitat.
<b>1- L'épuisement des ressources principalement de l'eau</b>	L'Algérie se trouve à des points de rupture, pour certains irréversibles : - Rareté de la ressource en eau ; - Fragilité des sols (soumis à l'érosion), et des écosystèmes ; - Exposition aux risques majeurs, liée à une urbanisation incontrôlée ; - Délaissement du patrimoine culturel ; Le principe de durabilité environnementale doit devenir un facteur d'arbitrage dans les stratégies d'aménagement du territoire et de développement économique.	X
<b>2- Le décrochage démo- économique</b>	En dehors des campagnes périurbaines et des secteurs compétitifs, le monde rural est frappé par l'exode rural et se trouve dans une situation délicate. Deux perspectives apparaissent : le départ vers les petites et moyennes villes, ou la reconquête rurale. Cette dernière n'est pas un retour à l'habitat dispersé mais la consolidation de la vocation agricole des villages ruraux. Dans les deux cas, le renouvellement rural suppose un maillage rural/urbain fort.	X
<b>3- La crise urbaine</b>	La question urbaine est une priorité du SNAT ; non seulement le développement urbain n'est pas durable mais il conduit à des risques graves. Le problème est double : l'urbanisation assèche le rural et stérilise l'environnement, les villes croissent sans centralité et sans qualité. Elle est un danger pour la cohésion sociale	X

	et son évolution dépend l'accès des villes à la compétitivité internationale. Le système urbain apparaît largement déséquilibré, entre faitage de grandes villes hypertrophiées et une base indistincte de villes aux fonctions et aux relations peu structurées. Les choix d'un mode d'urbanisation de qualité sont en réalité des choix de société et de modèle économique.	
<b>4- L'ouverture de l'économie nationale et ces enjeux</b>	L'Algérie s'inscrit dans des espaces économiques de proximité et établit des relations commerciales privilégiées avec l'Union Européenne et le Maghreb. Cette situation accompagne les réformes de son appareil productif, vers une économie de marché, libre et concurrentielle. L'appareil productif a vocation à s'inscrire dans des complémentarités économiques de plus en plus vastes. Une économie de la connaissance accompagne ces mutations, avec une dématérialisation croissante des échanges et des créations de valeurs ajoutées décisives, dans le champ de la création, du traitement et de la diffusion du savoir. L'attractivité et la compétitivité deviennent essentielles pour s'inscrire dans ces nouvelles dynamiques et constituent des facteurs de recomposition territoriale importants. Les espaces apparaissent alors comme les bases de production et d'échange.	<b>X</b>
<b>5- La consolidation du lien territorial et la gouvernance territoriale</b>	Cet enjeu recoupe tous les autres. Le problème de fond est de créer un « lien territorial » de type nouveau, afin de développer un nouveau mode d'exercice de la responsabilité sur le territoire. L'enjeu de la territorialité se situe au croisement du développement et de la démocratisation. L'Etat doit créer les conditions d'une mobilisation générale des acteurs économiques et sociaux.	<b>X</b>

**Vers une échelle régionale**

**Tableau IV- 3 :** Les enjeux du SNAT 2030 : vers un choix de grille d'indicateurs (économique, social et écologique) à l'échelle nationale. Source : fait par l'auteur.

A la lumière de ces enjeux, des lignes directrices ont été dégagées :

- Vers un territoire durable ;
- Créer les dynamiques du rééquilibrage territorial ;
- Créer les conditions de l'attractivité et de la compétitivité territoriale ;
- Réaliser l'équité territoriale.

Ces lignes directrices ont pour objectifs de servir la base de programmes d'action territoriale. Ils seront d'objet des discussions entre les acteurs urbains et les collectivités locales au niveau local, et avec les services centraux et le gouvernement au niveau national.

<b>Les indicateurs à une grande échelle</b>	<b>Système Habitat</b>
L'équilibre, l'équité et l'attractivité de territoire	X
Les matières premières et l'énergie	X
La sécurité alimentaire et les produits industriels	X
La valorisation de patrimoine national, matériel et immatériel	X
La défense et la sécurité de territoire	X
Préservation de capital naturel et culturel	X
Expansion de secteur de bâtiment et du secteur de services	X
Le territoire articule six systèmes : de l'eau <sup>164</sup> et des sols, l'écologie, du patrimonial, de la rationalité de transports, de communication, d'enseignement et de formation, et le système productif	X
Système de l'eau <sup>165</sup> et des sols : même si à moyen terme, la demande en eau est satisfaisante, la mise en place d'une politique de gestion de la demande est nécessaire pour atteindre 180 l/J/hab.	X

<sup>164</sup> Réutiliser les eaux usées. Moins coûteuse, cette option repose sur les 750 Hm3 d'eau rejetés tous les ans; récupérer 40% de ces rejets équivaldrait à produire l'équivalent de six (6) barrages d'une capacité de 60 Hm3. Aujourd'hui, 102 stations d'épuration ont été réalisées et 74 sont en cours de réalisation avec une capacité de traitement de 567 Hm3/an, dont une grande partie est exploitée dans l'agriculture. L'adoption de cette solution dans les Hauts Plateaux va aider les activités d'agriculture.

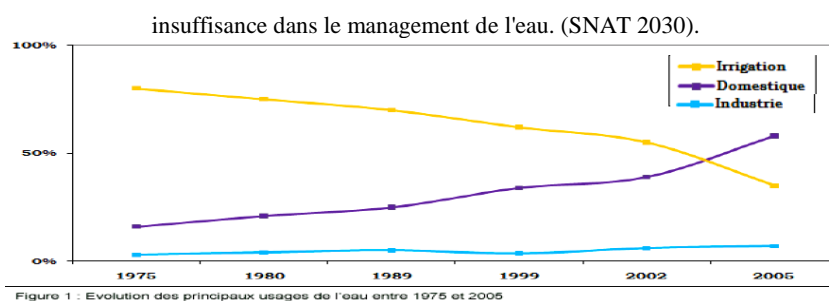
<sup>165</sup> Son ratio de 600 m3/habitant/an, fait de l'Algérie un pays situé sous le seuil de rareté, traduisant un déficit en eau. Outre la rareté de la ressource, cette situation est liée à une grande disparité spatiale en termes de répartition de la ressource et une

Protection des sols contre la désertification.	X
La prise en compte de risques majeurs <sup>166</sup> dans la planification urbaine, aussi bien le réchauffement climatique.	X
La protection des écosystèmes et la nécessité d'une véritable mutation intellectuelle et politique.	X
Un système patrimonial basé sur la fabrication permanente de territoire et par les hommes porteurs d'identités et de cohésions sociales.	X
Une organisation des infrastructures qui maintien les besoins économiques et la mondialisation.	X
Une desserte intégrale de et hiérarchisée de territoire.	X
Atteindre un seuil de 10% d'énergie renouvelable d'ici 2030.	X
Un rééquilibrage du territoire national et une adaptation du système actuel, fondés sur les enjeux suivants : la création d'un réseau des villes algériennes et la réussite de la mise à niveau et de la modernisation des grandes villes.	X
L'adoption d'une politique basée sur l'équité et la solidarité territoriales.	
Le rééquilibrage des principales composantes du territoire national comme nouvel enjeu de la géographie territoriale.	X
Rétablir un équilibre durable entre les composantes de territoire (échelle systémique entre quatre scénarios possibles)	X
Face aux problèmes constatés, il faut trouver des réponses durables, à la fois opérationnelles dans le temps et supportables par l'économie, la société et l'environnement.	X
La restructuration des fonctions et de système urbain.	X

**Tableau IV- 4:** Les indicateurs de développement durable tirés de la SNAT pour l'habitabilité de territoire (un sous-système est subordonné par un système. (Source : fait par l'auteur).

### VII-3-1.- Programmes d'Action Territorial selon les quatre lignes directrices de l'aménagement de territoire

Ces quatre lignes directrices se trouvent au fond de la réalité territoriale algérienne. Dans le cadre d'élaboration d'un schéma national d'aménagement de territoire, un maximum des programmes d'action territoriale ont connu la lumière pour une possible application opérationnelle sur terrain ; en passant par les autres échelles. Puisque ces programmes restent toujours comme des définitions-cadres des actions qui seront adoptées par les autres autorités dans une approche transversale. Il s'agit de cinq objectifs à une grande échelle en préparant l'assiette pour un projet urbain et pour une habitabilité optimale du territoire national par : intégrer la problématique écologique dans la dimension territoriale, Créer les dynamiques du rééquilibrage territorial, créer les conditions de l'attractivité et de la compétitivité des territoires, réaliser l'équité territoriale, Directrice : la dimension transversale de la gouvernance (l'annexe 4 explique attentivement et en détail les programmes d'actions territoriales, leurs objectifs, leurs stratégies et programmes d'actions). Cette lecture montre clairement que les



<sup>166</sup> Selon le SNAT 2030 : sur les quatorze risques majeurs identifiés par l'ONU, dix concernent l'Algérie : les séismes et risques géologiques, les inondations, les risques climatiques, les risques radiologiques et nucléaires, les feux de forêts, les risques industriels et énergétiques, les risques portant sur la santé humaine, les risques portant sur la santé animale et végétale, les pollutions atmosphériques, telluriques, marines ou hydriques, les catastrophes dues à des regroupements humains importants.

ingrédients pour l'adoption d'un projet urbain durable sont là, il ne reste que sa mise en scène à l'échelle d'action notamment.

Additivement à ce tableau IV-4, une politique territoriale adoptée à l'échelle de quartier se résume dans les paragraphes qui viennent au-dessous. Dans cette vision, la zone des Hauts Plateaux a été traitée à part entière dans le cadre de notre contexte législatif sur toutes les échelles. A l'échelle de territoire : Le développement des Hauts Plateaux a pour objectif de maintenir la population sur son territoire, ce qui implique une croissance égale au croît naturel et un solde migratoire nul. Une vision plus optimiste peut envisager une attractivité des Hauts Plateaux qui draineraient vers eux les populations de la zone littorale. Le succès de ce développement des Hauts Plateaux dépend de leur aptitude à accueillir les populations nouvelles, à satisfaire ses demandes économiques et sociales (SNAT 2030). En ajoutant aussi que la nature et l'intensité de l'attractivité est fonction du niveau local, il est évident que les facteurs d'attractivité d'une grande ville ne sont pas les mêmes pour une ville moyenne ou pour une petite ville. Chaque niveau local devra donc définir une politique d'attractivité qui lui est spécifique. Les facteurs d'attractivité des différents niveaux territoriaux doivent «s'encadrer», s'épauler les uns les autres, se renforcer mutuellement.

On constate aussi que les textes législatifs après l'an 2000 mettent en œuvre l'application du concept de développement durable urbain, citant essentiellement la loi 01-20 relative à l'aménagement et le développement durable du territoire que : «La politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire vise un développement harmonieux de l'ensemble du territoire national, selon les spécificités et les atouts de chaque espace régional. Elle retient comme finalités :

- La création de conditions favorables au développement de la richesse nationale et de l'emploi ;
- L'incitation à la répartition appropriée, entre les régions et les territoires, des bases et moyens de développement en visant l'allègement des pressions sur le littoral, les métropoles et grandes villes -et la promotion des zones de montagne, des régions des Hauts Plateaux et du Sud ;
- le soutien et la dynamisation des milieux ruraux, des territoires, des régions et zones en difficulté, pour la stabilisation de leurs populations ;
- le rééquilibrage de l'armature urbaine et la promotion des fonctions régionales, nationales et internationales, des métropoles et des grandes villes ;
- la protection et la valorisation des espaces et des ensembles écologiquement et économiquement sensibles ;
- la protection des territoires et des populations contre les risques liés aux aléas naturels ;
- la protection, la mise en valeur et l'utilisation rationnelle des ressources patrimoniales, naturelles et culturelles et leur préservation pour les générations futures. »<sup>167</sup>
- L'organisation spatiale relative aux espaces naturels, zone de patrimoine historique et culturel ;
- L'organisation spatiale relative à la mobilisation, à la répartition et au transfert des ressources en eau ;
- L'organisation spatiale relative aux programmes de mise en valeur de l'agriculture et de l'hydraulique ;
- L'organisation spatiale relative aux grandes infrastructures de communication, de télécommunication, de distribution d'énergie et de transport d'hydrocarbures ;
- L'organisation spatiale relative aux infrastructures de l'éducation, de formation et de recherche ;

---

<sup>167</sup> Article n°04 de la loi 01-20 relative à l'aménagement et le développement durable du territoire

- L'organisation spatiale relative au déploiement de services publics de la santé, de la culture et de sport ;
- L'organisation spatiale relative aux zones industrielles et d'activités.
- La lutte contre l'exploitation anarchique de terrain ;
- La promotion un tissu industriel articulé autour d'activités structurantes, de sous-traitance et de PME peu consommatrice d'eau ;

Aussi, et dans le cadre de la politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire, l'Etat assure<sup>168</sup> :

- la correction des inégalités des conditions de vie, à travers la diffusion des services publics et la lutte contre toutes les causes de la marginalisation et de l'exclusion sociales tant dans les campagnes que dans les villes ;
- la maîtrise et l'organisation de la croissance des villes.

On trouve aussi dans l'article n° 15 de cette loi que le schéma national d'aménagement du territoire fixe les prescriptions relatives à la promotion des régions des Hauts Plateaux et à l'aménagement de la steppe, qui respectent les spécificités de ces zones (dont fait partie les pôles urbains de Médéa.):

- la mobilisation et l'implication des populations des zones steppiques dans les actions de développement ;
- la promotion sociale par des actions en matière d'éducation et de santé ;
- la création de centres de vie conformes aux spécificités et aux activités de ces régions ;
- Aussi la promotion de centres de vie et de la résorption des déséquilibres en matière d'équipements, liés au cadre de vie des populations concernées et la préservation de leurs richesses naturelles et animales ;

#### **VII.4.- Cibles de développement urbain durable de registres économique et social : évaluation à l'échelle régionale**

L'évaluation du système urbain et la mesure de ses performances repose généralement sur des indicateurs. Ceux-ci sont choisis en fonction d'enjeux reconnus et défendus par les acteurs pour une problématique donnée. Or, les enjeux demeurent souvent implicites. Nous avons tendance à les rechercher dans toutes les échelles pour donner une prolongation conceptuelle de la définition l'un habitat social destiné aux démunies.

Selon un rapport du Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement sur l'aménagement de la zone des hauts Plateaux où se situent nos cas d'études. Ce programme a été fait au diapason des commandements du SNAT. Il tourne autour des thématiques présentées dans à la grande échelle nationale et régionale en assurant un emboitement et un processus logique de développement des enjeux de l'urbain:

##### **VII.4.1.- Equité régionale : un enjeu national pour les hauts plateaux centre<sup>169</sup>**

- La mise à niveau des réseaux et de l'adaptation des réseaux énergétiques électricité et de gaz, ce dernier intervenant en substitution de l'électricité et du bois pour le chauffage, un nombre important des agglomérations de l'EPT HP Centre ne sont pas alimentées en gaz de ville ;

<sup>168</sup> Article N°06 de la loi 01-20 relative à l'aménagement et le développement durable du territoire

<sup>169</sup> Direction de la Perspective, de la programmation et des Etudes Générales d'Aménagement du Territoire. Sous Direction des Etudes et des Instruments Spécifiques. MATE Janvier 2013.



- Satisfaire les besoins en eau des populations en assurant une dotation en eau au robinet de 200 l/habitant/jour en ville et de 150 l/habitant/jour à la campagne ;
- Installation de réseaux de collecte des eaux usées dans toutes les agglomérations indépendamment de leur taille ;
- Rattraper les retards constatés dans tous les paliers de l’enseignement ; Réduire le taux d’analphabétisme qui représente un véritable handicap. Adapter les filières de l’enseignement supérieur aux besoins de l’espace de programmation ;
- Doter les HPC en infrastructures sanitaires de recherche et d’enseignement de haut niveau, en s’appuyant sur les caractéristiques de l’espace de programmation en matière de santé humaine et animale, ainsi qu’en matière agricole ;

A ce titre, il est recommandé la réalisation des infrastructures suivantes : des E.H.S (établissements hospitaliers spécialisés), un C.H.U régional (Djelfa) pour prendre en charge les maladies spécifiques à l’espace de programmation, des laboratoires d’analyses ainsi qu’une faculté des sciences agricoles et vétérinaires pour les régions sèches ;

- Transport : améliorer les services de transport urbain et interurbain, l’accueil des passagers pour le transport routier ou ferroviaire et créer des plates-formes multimodales.
- Accompagner les mutations sociologiques observées en zone steppique
- Prévoir les équipements d’accès aux services publics,

#### **VII.4.2.- Orientations de l’Espace de Programmation Territoriale HP Centre**

Partant des choix fondamentaux et des quatre lignes directrices du Schéma National d’Aménagement du Territoire SNAT, les orientations du SEPT- HP Centre sont exposées en 9 points<sup>170</sup> :

1. Exploiter la ressource eau dans une optique durable ;
2. Résoudre efficacement les problèmes de l’assainissement et des déchets urbains et industriels ;
3. Veiller à une insertion harmonieuse de la ville nouvelle de Boughezoul dans l’EPT HP Centre ;
5. Exploiter toutes les opportunités de création d’emploi pour répondre à la demande des populations locales mais également pour concrétiser le redéploiement des populations du Nord vers les HPC ;
6. Répartir les grands équipements de manière ciblée ;
7. Mettre en valeur les richesses naturelles et touristiques ;

#### **VII.4.3.- Enjeux Spécifiques aux Espaces Hauts Plateaux**

Il s’agit d’engager un programme global, multisectoriel, intégré et concerté pour la protection du milieu steppique et le développement de l’espace Hauts Plateaux Centre. Ce programme devra se focaliser sur les aspects ci-après :

- La lutte contre la désertification<sup>171</sup> ;
- La préservation du milieu naturel et des différents écosystèmes<sup>172</sup> ;
- La connaissance des ressources en eau, leur protection et leur valorisation ;

<sup>170</sup> Direction de la Perspective, de la programmation et des Etudes Générales d’Aménagement du Territoire. Sous Direction des Etudes et des Instruments Spécifiques. MATE Janvier 2013.

<sup>171</sup> Etude du phénomène d’ensablement, elle devra porter sur l’identification des aires à traiter pour freiner l’ensablement, ainsi que les actions à entreprendre en vue de protéger les terres agricoles, les parcours, les infrastructures de base et les établissements humains ;

<sup>172</sup> Un plan de gestion et d’utilisation rationnelle des ressources (faune et flore) ;  
Un plan d’action pour le maintien et préservation du caractère écologique ;

- La mobilisation de nouvelles ressources en eau, fondée sur les transferts à partir d'autres régions mieux pourvues (solidarité) ;
- La mise en valeur conséquente du potentiel en terres nécessitant des opérations structurantes adaptées à la spécificité de l'écosystème steppique ;
- La valorisation du potentiel touristique et artisanal local ;
- Le développement de la pluriactivité ;
- L'équipement du territoire en infrastructures de niveau supérieur capable de renforcer l'attractivité territoriale de Hauts plateaux ;
- L'organisation et la structuration de l'armature urbaine<sup>173</sup>.
- Le renforcement de l'attractivité et des équipements structurants ;
- Le renforcement de l'armature des villes moyennes, véritable moteur du développement et de l'animation des territoires ;
- Le désenclavement et le développement des territoires marginalisés, ainsi que la promotion de véritables centres d'encadrement du développement de ces territoires (équité territoriale) ;
- La mise en œuvre effective des dispositifs d'encouragement des investissements prévus par la loi relative au développement des investissements
- La mise en œuvre effective des fonds d'investissements de wilaya décidés par le conseil des ministres du 22 février 2011 ;
- La facilitation et l'accompagnement des promoteurs aux niveaux des administrations et notamment les guichets uniques décentralisés de l'ANDI ;
- Une plus grande synergie entre les entreprises, par la création d'une « maison de l'industrie » et d'un centre de facilitation au niveau des trois chefs lieux de wilaya et de Boughezoul, ville nouvelle ;
- Une offre d'un marché de travail à une main-d'œuvre qualifiée ;
- Des économies externes du fait de la disponibilité des infrastructures et des services d'appui disponibles immédiatement et à un prix compétitif ;
- L'intérêt de la présence d'établissements de formation, d'enseignement et formation et de centres de recherche pour la mise à disposition rapide de compétences
- L'intensification des flux d'investissement ;
- Le développement d'une nouvelle classe d'entrepreneurs au profil universitaire et s'appuyant sur la mobilisation des technologies nouvelles ;
- La mise en place d'un réseau de communications performant reliant Boughezoul aux agglomérations voisines, afin de permettre les circulations domicile/travail.
- Améliorer l'interface EPIC/acteurs locaux ;
- Mettre en place une communication avec les élus et les représentants de la société civile ;

---

<sup>173</sup> Pour planifier des unités de vie le Schéma d'aménagement des HPC a adopté comme politique d'attractivité économique en relation avec l'armature urbaine dans une échelle systémique, en ciblant l'habitabilité de la zone Hauts Plateaux : L'augmentation des superficies fourragères sur les terres céréalières en jachère et sur les périmètres irrigués ; Le développement de l'irrigation complémentaire et d'appoint (à partir de 400 mm de pluviométrie/an) sur les terres aptes à l'irrigation, en utilisant des ressources en eau superficielles (épandage de crue, barrage) et en privilégiant l'irrigation collective au sein de périmètres irrigués ; L'intensification des cultures constituant les produits de base de l'alimentation (céréales, légumes secs, pomme de terre) ; Poursuite de l'extension du patrimoine productif viticole, oléicole et la restauration du patrimoine phoenicicole des oasis présahariennes ; Augmentation du potentiel productif animal notamment le bovin laitier ; En zone de montagne la production céréalière sera réduite au profit des cultures fourragères qui doivent être développées. Au-dessus de 7% de pente, la céréaliculture sera remplacée par d'autres productions végétales ;

- Créer un espace de concertation où sont représentés : élus, services de l'Etat, chambres de commerce et d'industrie, etc.
- Mettre à niveau les agglomérations à l'intérieur de l'aire d'influence de la ville nouvelle (les deux wilayas de Médéa et de Djelfa sont concernées en premier lieu) ;
- Le développement de l'économie locale en conjuguant facteurs exogènes et endogènes. La culture d'une société et le degré de son ouverture déterminent la qualité et la quantité d'entreprises qui œuvrent sur son territoire
- Promouvoir la démarche participative : faire participer les collectivités locales, les élus et les leaders (organismes professionnels, centres de formation et entreprises) dans le processus de définition des paramètres et du contenu des programmes devant conduire au développement ;
- Appuyer le développement local par les interventions de l'Etat et des collectivités locales ou la nécessaire implication des acteurs publics locaux ;
- L'exploitation des ressources locales, génériques, révélées ou sous forme d'actif à valoriser, dans le cadre d'un développement endogène ;
- La promotion d'une industrie locale endogène et/ou exogène sur la base des savoir-faire locaux et des avantages comparatifs et absolus de la région ;

#### **VII.4.4.- Dotation des territoires des services supérieurs devant améliorer leur attractivité selon le rapport HPC 2013**

- La mise à niveau, la requalification ou la dotation des différentes zones d'accueil aux activités productives et de services telles que les zones industrielles, les zones d'expansion touristiques, les zones d'activité (pour la plupart non viabilisées) en services supérieurs spécialisés permettant un fonctionnement efficace et surtout un accès aisé aux espaces économiques ;
  - La création et le développement de centres destinés à fournir des services spécialisés aux entreprises au niveau des pôles développement locaux.
  - Cibler les actions de soutien au profit des populations défavorisées en exploitant les résultats de la dernière étude sur la pauvreté en Algérie (PNUD) ;
  - Cibler les actions de soutien au profit des zones rurales et urbaines prioritaires ;
  - Intégrer les actions de soutien aux actions de développement des activités productives assurant des revenus durables ;
- Intégrer les actions de soutien dans les zones défavorisées aux programmes locaux, régionaux et nationaux d'infrastructures et d'équipements ;
- Intégrer les différents programmes de soutien aux populations défavorisées, notamment ceux relatifs à la promotion de la femme rurale ;
- Le renforcement de l'attractivité des petites villes par des équipements structurants pourrait s'avérer comme une alternative à la maîtrise de la croissance urbaine et au désengorgement des grandes villes de cet espace.

#### **VII.4.5.- Registre des Actions environnemental pour un développement durable**

- *La préservation des terres* : Notre patrimoine en terres, au sens de sols peut offrir le support nécessaire aux végétaux et cadre bâti. 'L'élimination des empiétements urbains sur les terres agricoles de valeur doit évidemment être prise en charge par la politique nationale d'aménagement du territoire, à travers notamment, la maîtrise de la croissance des villes et la canalisation de l'urbanisation, vers des

sites non dommageables pour le patrimoine agricole<sup>174</sup>. Quels que soient les efforts consentis pour la maîtrise de la croissance des villes et le développement des travaux de protection et restauration des sols, les impacts et résultats risquent d'être, très en deçà des espérances, tant que ne seront pas prises en charges et résolues :

<b>La préservation des terres :</b>	<b>Pour un marché foncier transparent<sup>175</sup> :</b>	<b>-il faut assurer la régulation foncière visant la promotion d'exploitations de tailles économiquement viables ; -protéger les terres agricoles menacées par l'urbanisation autour des grandes villes et stabiliser les populations paysannes ;</b>
<b>Le statut foncier<sup>176</sup> :</b>		- la clarification du statut foncier -réglage pour les terres du domaine privé de l'Etat (EAC, EAI, avec le choix du système de concession de longue durée, transmissible, cessible et saisissable.

**Tableau IV- 5 :** La préservation de foncier comme indicateur de développement durable

- **L'utilisation rationnelle et économique de l'eau :** La situation de l'eau en Algérie appelle l'urgence. Outre la limite très préoccupante des ressources potentielles globales du pays, ... les efforts déployés depuis l'indépendance pour la mobilisation de l'eau (barrages, adduction...) ne se sont pas accompagnés jusque là, d'une politique appropriée de gestion et d'utilisation économique de la ressource. La disponibilité de l'eau est aujourd'hui à l'échelle nationale, de 700 M3/ habitant/ an, c'est-à-dire bien inférieure au seuil minimal critique de 1000m3/ habitant/ an, déterminé par le WRI (World Ressources Institute)<sup>177</sup>...le gouvernement a décidé de réagir, à travers la définition et la mise en place d'une nouvelle politique d'économie et de gestion de l'eau<sup>178</sup> ayant pour objet, à travers la prise en compte de la valeur non seulement sociale, mais également économique de l'eau, de :

<b>Cible</b>	<b>Actions</b>
<b>L'utilisation rationnelle et économique de l'eau</b>	Lutter contre le gaspillage et les pertes en ramenant notamment le taux de fuite dans les réseaux, à une valeur acceptable ; • Maximiser l'efficacité, à travers particulièrement le recyclage (épuration) et la réutilisation des eaux usées ; • Et optimiser par une tarification appropriée, aussi bien l'allocation de l'eau entre les groupes d'usagers concurrents, que la limitation des prélèvements abusifs.

**Tableau IV- 6 :** L'économie en eau comme indicateur de développement durable.

- **La diversité biologique :** L'Algérie recèle une multitude de milieux ou biotopes, ce qui lui permet de disposer d'une richesse de première grandeur, à travers la grande diversité biologique. La stratégie de conservation et d'utilisation durable de cette diversité biologique est primordiale (indépendamment

<sup>174</sup>Rapport du Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement ; Aménager l'Algérie de 2020, P65

<sup>175</sup> Ces éléments militent pour l'organisation d'un marché foncier, prenant également en compte la promotion de la location des terres selon une durée de bail suffisante et la création d'une institution de régulation foncière pour une politique d'intervention adaptée aux différents terroirs.

<sup>176</sup> Pour le secteur privé, il s'agit de la même façon de régler toutes les questions en suspens, à travers l'accélération des opérations cadastrales et l'établissement des titres de propriété, au profit notamment des indivisaires présents, afin de promouvoir (achat des quote parts des indivisaires absents) la constitution de la propriété individuelle viable).

Cette clarification devra cependant tenir compte des situations régionales ou zonales spécifiques, comme dans le cas des parcours steppiques, pour lesquels il faut restituer les usages communautaires anciens pour mieux protéger l'écosystème.

<sup>177</sup> Rapport du Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement ; Aménager l'Algérie de 2020, P66

<sup>178</sup> Le code des eaux se prête juridiquement à cette nouvelle politique visant nécessairement la gestion efficiente et durable de nos ressources en eau, en 1995, ont esquissé les grandes lignes et les principes fondamentaux de cette nouvelle politique de l'eau. Les dispositions nouvelles du code des eaux prévoient en effet, une tarification économiquement plus appropriée de l'eau, l'appel au système de la concession incluant la participation du privé, la gestion de l'eau par grands bassins hydrographiques avec concertation et participation des Collectivités locales et des groupes d'usagers, l'obligation aux villes de plus de 80000 habitants et aux grandes unités industrielles (plus de 100 travailleurs) d'épurer leurs effluents et enfin, l'obligation aux Walis de faire procéder au contrôle de l'eau potable distribuée.

des équilibres du territoire) au plan économique, social et environnemental ; ‘En effet, le fonctionnement global de la diversité biologique n’est s’effectué qu’à travers la préservation générale des habitants et leur maintien à un niveau écologique quel que soit le milieu’ (Rapport national sur l’Etat et l’Avenir de l’Environnement 2000) »<sup>179</sup>. Les options prioritaires concernent :

Les options❖ prioritaires concernent :	<p><b>La préservation de tous les habitants par la gestion rationnelle de tous les types d’espaces quelle que soit leur nature : steppe, montagne, milieux ruraux, marins, lacustres, urbains ou industriel. L’objectif est de fournir un outil qui permet de situer n’importe quel point du pays dans un complexe d’habitats support d’une végétation potentielle ;</b></p> <p>❖ La prise en charge de la protection de la biodiversité par toutes les structures administratives et notamment les communes, avec l’assistance technique et scientifique des directions des wilayas concernées ;</p> <p>La conservation in situ et ex situ des ressources biologiques et le développement des biotechnologies et du génie génétique grâce au Centre national de développement des ressources biologiques (CNDRB) créé par le décret exécutif n°2- 371 du 11 novembre 2002 et chargé de la connaissance, de la collecte, de l’évaluation, du suivi, de la conservation et du développement et de la valorisation des ressources biologiques</p> <p>❖ La création des zones de développement durable (ZDD) où toutes les activités et tous les opérateurs et acteurs sont associés à la gestion de la diversité biologique : les ZDD ont pour objectif selon les spécificités des grands systèmes naturels du territoire, de parvenir à la gestion totale de la variété biologique de l’espace couvert et de valoriser cette variété sous toutes ses possibilités à savoir comme ressource agricole, forestière, médicinale, ethnobotanique, etc.</p>
--	--

**Tableau IV- 7 :** La diversité biologique comme indicateur de développement durable

- **Les risques naturels :** La nécessité d’une politique de préservation et de gestion des risques dans le cadre du développement durable s’impose avec force. Dans les contextes changeants de survenance des risques il est souvent demandé de gérer des situations où l’aléa est considérable.

Les risques naturels	<p><b>Les formes :</b></p> <p>-inondations, -sécheresse, -séisme...<sup>180</sup></p>
	<p>La gestion du risque participation de tous les acteurs de la société civile. Il s’agit d’une approche participative et citoyenne qui fait jouer un rôle important à la concertation et à l’accès à l’information.</p>

**Tableau IV- 8 :** La préservation contre les risques naturels comme indicateur de développement durable.

Elle désigne en fait une éthique de la responsabilité à l’égard des citoyens pour qu’ils bénéficient d’une protection suffisante vis-à-vis des risques majeurs et à l’égard des générations futures à qui nous devons léguer des établissements humains sécurisés, de la manière la plus acceptable possible.

**-La politique environnementale urbaine<sup>181</sup> :** Les villes et notamment les plus grandes, exercent des pressions dévastatrices sur leur sites et leurs périphéries, avec l’empiètement massif sur les terres agricoles, le gaspillage de l’eau, le foisonnement de l’habitat illicite souvent précaire, les atteintes aux écosystèmes sensibles comme les zones côtières...aussi, Les cadres urbains eux même ne sont pas épargnés du fait de leurs infrastructures d’assainissement, de collecte et d’élimination des déchets...et donc, de leur situation alarmante en matière d’hygiène et de salubrité publique. La situation plus que critique, ainsi atteinte au niveau de l’état de l’environnement de nos villes, exige la mise en œuvre

<sup>179</sup> Rapport Ministère de l’aménagement du territoire et de l’environnement,P70

<sup>180</sup> Face à ces nombreux défis, l’adoption des principes fondamentaux du développement durable s’impose comme nécessité.

<sup>181</sup> Rapport du Ministère de l’Aménagement du Territoire et de l’Environnement, P75

d'une politique de gestion intégrée et cohérente des cadres urbains, basée pour ce qui concerne l'environnement sur :

La politique urbaine	environnementale	❖ Une charte environnementale urbaine <sup>182</sup> ;
		❖ La gestion intégrée des déchets solides <sup>183</sup> ;
		❖ La limitation des rejets atmosphériques ;

**Tableau IV- 9** : La politique environnementale urbaine comme indicateur de développement durable.

- **La mise en œuvre de la stratégie nationale de l'environnement et du développement durable** : La stratégie nationale de l'environnement et du développement durable (SNE-DD) implique, pour sa mise en œuvre effective et efficiente, une planification cohérente des actions et programmes, la participation de tous les acteurs concernés, la promotion de la culture environnementale et de l'éco-citoyenneté ainsi que le renforcement de la ressource humaine à la faveur de formations appropriées<sup>184</sup>.

- **La politique environnementale industrielle : dépolluer l'industrie** : L'implantation de l'industrie n'a pas pris en compte les préoccupations environnementales :

- Installation des complexes industriels sur la frange tellienne et notamment littorale du pays, à savoir les terrains à hautes potentialités agricoles et sans souci également de la présence de nappes phréatiques, soumises de ce fait au risque de pollution.

- Acquisition de technologies et procédés de production polluants dont les rares équipements anti-pollution n'ont jamais fonctionné de manière satisfaisante.

Cette situation une stratégie d'action s'impose face aux risques liés aux accidents industriels :

La politique industrielle : l'industrie	environnementale	❖ Le renforcement du cadre législatif et réglementaire
		❖ Des actions d'anticipation et de précaution environnementales.
		❖ Surveillance et gestion éco- industrielle
		❖ La dépollution industrielle.
		❖ La déclaration des activités industrielles à risque
		❖ Le cadastre des activités industrielles à risque.
		❖ Les programmes de délocalisation des installations industrielles
		❖ Délocalisation des habitations proches des périmètres industriels à risque
		❖ La mise en œuvre d'une stratégie nationale de l'environnement et du développement durable (SNE <sup>185</sup> -DD), (PNAE <sup>186</sup> -DD), (CNFE <sup>187</sup> )

**Tableau IV- 10** : La politique environnementale industrielle : dépolluer l'industrie comme indicateur de développement durable.

<sup>182</sup> Les élus locaux doivent élaborer, adopter et faire appliquer pour chaque ville, d'une charte environnementale ayant pour objet de consacrer les principes et mesures nécessaires à la conservation d'un environnement urbain de qualité en matière, d'hygiène publique, de salubrité de l'air et de limitation ou élimination de toutes les nuisances.

<sup>183</sup> Toutes nos Collectivités Locales sont actuellement confrontées aux problèmes de plus en plus préoccupants de la gestion des déchets solides urbains. Et pour mettre fin à cette situation le Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement, aussi, à la gestion, au contrôle et à l'élimination des déchets il été Promulgué en décembre 2001 un texte législatif ; cette loi consacre les principes universels d'une gestion saine et rationnelle des déchets. La création de l'agence nationale de Déchets l'institution du système national de reprise et de valorisation des déchets d'emballages « EcoJem », pour valoriser l'émergence d'un marché national des déchets et encourager le développement des filières d'activités dans le domaine du tri, du recyclage et de valorisation des déchets et la mise en œuvre d'un ambitieux programme national de gestion des déchets municipaux : le PROGDEM (la gestion des déchets, l'éradication des pratiques actuelles de décharges sauvages et l'organisation des collectes...l'élaboration d'un schéma directeur de gestion des déchets pour chaque agglomération..., et l'introduction de la dimension environnementale dans le cursus scolaire)

<sup>184</sup> Le plan national d'action pour l'environnement et le développement durable (PNAD-DD) et la création du conservatoire national des formations à l'environnement (CNFE) répondent à ces objectifs.

<sup>185</sup> Stratégie nationale de l'environnement et développement durable

<sup>186</sup> Plan national d'action pour l'environnement et le développement durable

<sup>187</sup> Le conservatoire national des formations à l'environnement.

- *les risques naturels : nécessité d'une politique de prévention et de gestion des risques dans le cadre de développement durable avec :*

- les principes de développement durable comme une nécessité de faire face aux risques naturels et technologiques (dans les contextes changeants de survenance des risques il est souvent demandé de gérer des situations où l'aléa est considérable. Ces situations se présentent de plus en plus souvent sous forme d'inondations, de sécheresses, de séisme...face à ces nombreux défis, l'adoption des principes fondamentaux de développement durable s'impose comme nécessité).
- L'amélioration du système actuel de prévention et de gestion des événements sismiques par des dispositifs réglementaires et des instruments d'aménagement et d'aide à la décision.

### VIII.- De l'échelle de territoire à l'échelle d'action : Prémises et emboîtement des échelles de développement durable à l'échelle d'action

Dans une vraie tentative de concrétiser les actions prises à l'échelle territoriale, nous constatons qu'après l'an 2000 le cadre législatif algérien a connu plusieurs lois et textes, dans une volonté d'appliquer une démarche de développement durable. Nous avons déjà vu les objectifs et les grands axes de cette politique, nous allons à présent entamer l'applicabilité de ces objectifs dans l'échelle d'action autrement dit le quartier et la ville comme montre la figure IV-2.

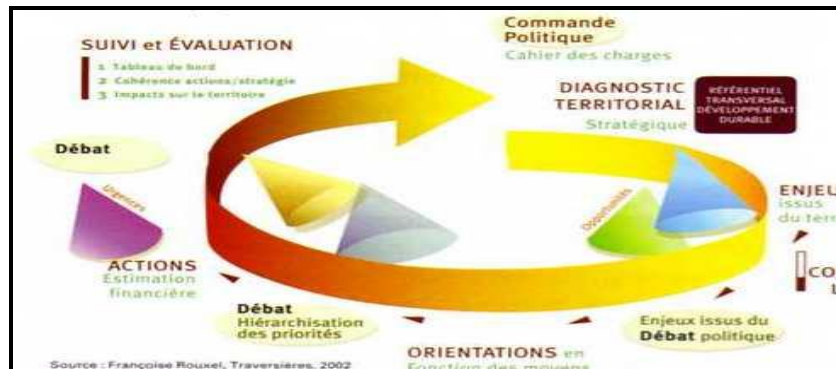


Figure IV- 2 : Processus de planification d'un quartier durable dès l'échelle de territoire.(Revue urbanismeN°348,2006 : 40).

Dans notre cas d'étude, la politique local est dessinée depuis les objectifs territoriaux qui touchent des fois directement à l'échelle d'action. Le point de départ de cette politique se trouve à une grande échelle au profit 'échelle d'action notamment pour les quartiers délaissés l'objet de notre étude. Dans cette optique, 'Différentes opérations appuient la requalification des quartiers périphériques :

- Réhabilitation des grands ensembles et résorption de l'habitat insalubre ;
- Mise à niveau des équipements et services de base (raccordement aux réseaux AEP et d'assainissement, éducation, santé, sports, culture etc.) ;
- Affectation des immeubles abandonnés en vue de les réintégrer dans le fonctionnement urbain ;
- Structuration du tissu urbain, intégration urbaine et aménagement des espaces publics : voirie, espaces verts, reconquête des friches urbaines ;
- Amélioration des liaisons avec l'espace central urbain et des liaisons inter-quartiers, tant par des infrastructures que des services adaptés (transports en commun).

Outre l'amélioration du cadre urbain, la rénovation urbaine va contribuer à l'amélioration de l'image de la ville et sa promotion à travers la réalisation des équipements et des activités structurantes qui sont indispensables à son rayonnement.

Cette action de rénovation doit être accompagnée par des actions liées à :

- la réhabilitation, la mise en valeur et l'entretien des espaces publics,
- la réhabilitation, la restauration et la mise en valeur du patrimoine historique et culturel en leur affectant des usages compatibles avec leur statut et en permettant leur ouverture au public ;
- la protection et la mise en valeur des paysages urbains (naturels et bâtis) avec la mise en place de plans de paysages urbains inclus dans les documents d'urbanisme et leurs prescriptions (PDAU, POS) ;
- la valorisation des espaces verts en ville par l'entretien ou la création de parcs et jardins, par des plantations urbaines (alignements d'arbres,...), par la valorisation des espaces non urbanisés,
- la modernisation des réseaux d'assainissement et de ramassage des ordures performants permettant de limiter les pollutions et nuisances' (SNAT 2030 : 82).

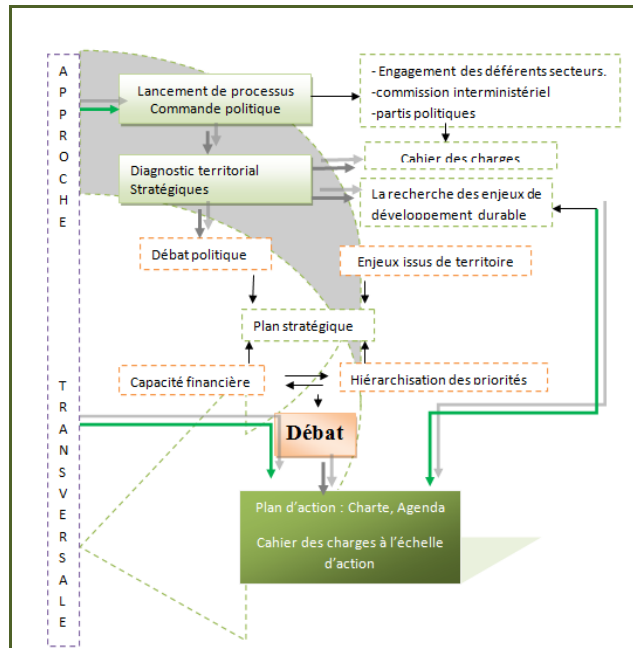
Passant de l'échelle territoriale à l'échelle d'action, avec la loi 02\_08 du 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement. Nous pouvons avancer que nos nouveaux pôles urbains de Médéa sont planifiés dans la même ligne stratégique. Nous lisons dans l'article n°02 de cette loi : « Sont considérées comme villes nouvelles toutes créations d'établissements humains à caractère urbain en sites vierges, ou s'appuyant sur un ou plusieurs noyaux d'habitat existants. Les villes nouvelles constituent des centres d'équilibre social, économique et humain, grâce aux possibilités d'emploi, de logement et d'équipement ».

Et en matière de choix des lieux d'implantation stratégique, Art. 4. 'La création de villes nouvelles (en tant qu'établissement humain) ne peut intervenir que dans les régions des Hauts-Plateaux et du Sud, aussi, (c'est le cas des nouveaux pôles urbains de Médéa qui se trouvent en connexion avec la ville nouvelle de Boughzoule). Aussi et en matière de disponibilité foncière, Art. 11. 'Le portefeuille foncier servant d'assiette à l'implantation de chaque ville nouvelle est constitué, en tout ou partie, par l'Etat sur fonds publics qui le rétrocède à l'organisme de ville nouvelle (dans notre cas ce sont les collectivités locales qui pilotent ces opérations accompagnés par les directions concernées).

Et en matière de l'appropriation du terrain et pour ne pas refaire les mêmes erreurs des expériences précédentes, Art. 15. A l'intérieur du périmètre d'aménagement de la ville nouvelle, il est institué sur la cession des terres à urbaniser, un droit de préemption au profit de l'organisme de ville nouvelle ; 'Aussi, le plan d'aménagement de la ville nouvelle, prévu, fixe le programme d'action pluriannuel des équipements et ouvrages publics par secteur. Sur cette base, il est défini un plan de financement annuel qui inclut toutes les dotations et aides destinées au logement et prévues par la législation et la réglementation en vigueur'. Art. 17. 'Les infrastructures et équipements réalisés au titre de la ville nouvelle sont transférés aux administrations et institutions concernées après achèvement et réception des ouvrages et avant leur mise en utilisation effective. Art.' 18.

On constate après une lecture des plans d'urbanisme des nouveaux pôles urbains nouvellement planifiées à Médéa, en visant les cités d'habitat social collectif, que ces dernières se trouvent dans des périmètres respectant certaines règles de développement durable dans l'objectif de stabiliser les citoyens dans leurs domiciles, par la programmation des équipements annexe et la recherche d'une mixité sociale et fonctionnelle. Les pouvoirs publics et notamment le Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement devraient s'attacher à relever les multiples défis que cela suppose pour engager une approche intégrée tant à l'échelle locale que territoriale. Cette approche nous mène automatiquement vers les plans d'action (Agenda 21, charte ...), dont la relation entre l'échelle se résume comme suit :





**Figure IV- 3 :** La relation entre les enjeux stratégiques et l'action dans un cadre de développement durable, (Source : Fait par l'auteur).

### VIII.1.- Prémises de la volonté de l'état envers les plans d'actions durables

Avec la promulgation de la loi n° 06-06 d'orientation de la ville, du 20 février 2006. Elle a pour objet de fixer les dispositions particulières visant à définir les éléments de la politique de la ville dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et du développement durable.

Il est entendu au sens de la présente loi par : une ville moyenne, une petite ville, une agglomération urbaine<sup>188</sup>, et l'échelle du quartier qui est une partie de la ville délimitée sur la base d'une combinaison de données relatives à l'état du tissu urbain, de sa structure, de sa composition et du nombre d'habitants y résidant ou toute agglomération urbaine ayant une taille de population et disposant de fonctions administratives, économiques, sociales et culturelles.

#### VIII.1.1.- Principes généraux sur le registre de gouvernance :

Les principes généraux de la politique de la ville sont (Article 2):

- **La coordination et la concertation** : selon lesquelles les différents secteurs et acteurs concernés œuvrent ensemble pour la réalisation d'une politique de la ville organisée de manière cohérente et optimale, à partir des choix arrêtés par l'Etat et des arbitrages communs.
- **La déconcentration** : selon laquelle des missions et attributions sectorielles sont confiées au niveau local aux représentants de l'Etat.
- **La décentralisation** : selon laquelle les collectivités locales disposent de pouvoirs et d'attributions qui leur sont dévolus par la loi.
- **La gestion de proximité** : selon laquelle sont recherchés et mis en place les supports et procédés destinés à associer, directement ou par le biais du mouvement associatif, le citoyen à la gestion des programmes et actions concernant son cadre de vie et d'en apprécier et évaluer les effets engendrés.
- **Le développement humain** : selon lequel l'Homme est considéré comme la principale richesse et la finalité de tout développement.

<sup>188</sup> Une ville moyenne : population est comprise entre 50.000 et 100.000 habitants. Une petite ville : la population est comprise entre 20.000 et 50.000. Agglomération urbaine : L'espace urbain d'au moins 5.000 habitants.

- **Le développement durable** : selon lequel la politique de la ville contribue au développement qui satisfait les besoins actuels, sans compromettre les besoins des générations futures.
- **La bonne gouvernance** : selon laquelle l'administration est à l'écoute du citoyen et agit dans l'intérêt général dans un cadre transparent.
- **L'information** : selon laquelle les citoyens sont informés, de manière permanente, sur la situation de leur ville, sur son évolution et sur ses perspectives.
- **La culture** : selon laquelle la ville représente un espace de création, d'expression culturelle, dans le cadre des valeurs nationales.
- **La préservation** : selon laquelle le patrimoine matériel et immatériel de la ville doit être sauvegardé, préservé, protégé et valorisé.
- **L'équité sociale** : selon laquelle la cohérence, la solidarité et la cohésion sociale constituent des éléments essentiels de la politique de la ville.
- **Participation des citoyens** : Conformément à la législation en vigueur, les citoyens sont associés aux programmes relatifs à la gestion de leur cadre de vie, notamment leur quartier.

L'Etat veille à réunir les conditions et les mécanismes permettant d'associer effectivement le citoyen aux programmes et actions concernant la politique de la ville. Art. 17

Le tableau qui suit nous montre l'importance de ces pôles urbains par rapport aux principes dictés par cette loi:

<b>Les principes généraux</b>	<b>Politique De la ville</b>	<b>Les Pôles urbains</b>
<b>La coordination et la concertation</b>	X	X
<b>La déconcentration</b>	X	X
<b>La décentralisationS</b>	X	/
<b>La gestion de proximité</b>	X	X
<b>Le développement humain</b>	X	X
<b>Le développement durable</b>	X	/
<b>La bonne gouvernance</b>	X	/
<b>L'information</b>	X	/
<b>La culture</b>	X	X
<b>La préservation</b>	X	/
<b>L'équité sociale</b>	X	X
<b>Participation des citoyens</b>	X	/

**Tableau IV- 11** : Les principes généraux en comparaison avec la politique de la ville selon la loi 06-06.

### **VIII.1.2.- Les objectifs et les instruments à cette échelle d'action**

En plus cette nouvelle politique vise à orienter et à coordonner toutes les interventions, particulièrement celles relatives aux domaines suivants : Art. 06 : la politique de la ville s'oriente vers les objectifs suivants (Les instruments de planification spatiale et urbaine sont aussi au service de ces objectifs de<sup>189</sup>) :

<sup>189</sup> Il y a des autres plans tels que : Le schéma national d'aménagement du territoire ; le schéma régional de la région programme ; le schéma directeur d'aménagement d'aires métropolitaines ; le plan d'aménagement de la wilaya ; le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs ; le plan de protection et de mise en valeur des sites archéologiques et leur zone de protection ; le plan général d'aménagement des parcs nationaux.

Les objectifs	Politique de la ville	Nouveau pôles urbains
. La réduction des disparités inter-quartiers et la promotion de la cohésion sociale ;	x	x
. La résorption de l'habitat précaire ou insalubre (pour créer une image positive à la cité);	x	/
. La maîtrise des plans de transport, de déplacement et de circulation dans et autour des villes ; le renforcement des voiries et réseaux divers ;	x	x
. La protection de l'environnement ;	x	x
. La garantie et la généralisation des services publics, particulièrement ceux chargés de la santé de l'éducation, de la formation, du tourisme, de la culture, du sport et des loisirs ;	x	x
. La prévention des risques majeurs et la protection des populations ;	x	x
. La lutte contre les fléaux sociaux, la marginalisation, la délinquance, la pauvreté et le chômage ;	x	x
. La promotion du partenariat et de la coopération entre les villes ;	x	x
. L'intégration des grandes villes aux réseaux régionaux et internationaux.	x	x
<b>Instruments de planification spatiale et urbaine</b>		
<b>Le PAW</b>		
<b>SRAT</b>		
. Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ;	x	x
. Le plan d'occupation des sols ;	x	x
. Le plan d'aménagement ;	x	x
. Le financement : toutes les études et actions engagées sont financés par les ressources publiques locales avec le concours du budget de l'Etat,	x	x

**Tableau IV- 13 :** Tableau comparatif entre les objectifs de la loi de la ville et les pôles urbains. Fait par l'auteur.

Si on fait une comparaison entre les objectifs et les instruments de planification spatiale (échelle d'action et l'échelle supérieure de celle-ci), on constate que les pôles urbains récemment entamés, étaient planifiés dans les mêmes objectifs et avec les mêmes instruments dictés par ce nouveau cadre législatif, qui exprime une volonté d'aller vers les objectifs de développement durables et par conséquent d'un projet urbain. Ce développement est tracé dans une échelle systémique en mettant en scène un système d'habitat adapté aux exigences de cette nouvelle démarche alternative. S'ajoute à cela, les citoyens dans ce nouveau cadre de loi sont associés aux programmes relatifs à la gestion de leur cadre de vie, notamment à l'échelle de leurs quartiers dont, l'Etat veille à réunir les conditions et les mécanismes permettant d'associer effectivement le citoyen aux programmes et actions concernant la politique de la ville (*Tableau IV-13 et IV-14*).

<b>Développement durable de la ville</b>						
Le volet du développement durable et de l'économie urbaine pour objectifs :	Le registre urbain et culturel a pour objectif de maîtriser la croissance de la ville en préservant les terres agricoles, les zones du littoral et les zones protégées, en assurant :	Le registre social a pour objectif l'amélioration des conditions et du cadre de vie de la population en assurant :	Le registre de la gestion a pour objectif de promouvoir la bonne gouvernance à travers :	Le registre institutionnel a pour objectif :		
la sauvegarde de l'environnement naturel et culturel ;	la correction des déséquilibres urbains ;	la lutte contre la dégradation des conditions de vie dans les quartiers ;	le développement des modes de gestion rationnelle	la mise en place d'un national d'observation, d'analyse et de proposition dans le domaine de la politique de la ville ;		
. l'exploitation rationnelle des ressources naturelles ;	. la restructuration, la réhabilitation et la modernisation du tissu urbain pour le rendre fonctionnel ;	. la promotion de la solidarité urbaine et la cohésion sociale ;	en utilisant des moyens et procédés modernes	. la promotion du financement de la politique de la ville dans le cadre du concours du budget national, des finances		
. la promotion de la fonction économique de la ville ;	. la préservation et la valorisation du patrimoine culturel, historique et architectural de la ville ;	. la promotion et le développement des activités	. le renforcement et l'amélioration de la qualité des prestations de service public ;			
. la promotion des			. la réaffirmation de la			

<b>nouvelles technologies de l'information et de la communication.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. la promotion et la préservation des espaces publics et des espaces verts ;</li> <li>. le renforcement et le développement des équipements urbains ;</li> <li>. la promotion des moyens de transport en vue de faciliter la mobilité urbaine ;</li> <li>. la mise en œuvre d'actions foncières prenant en compte la fonctionnalité de la ville ;</li> <li>. la promotion et le développement du cadastre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>touristiques, culturelles, sportives et de loisirs ;</li> <li>. la promotion et la préservation de l'hygiène et la santé publiques ;</li> <li>. la prévention de la délinquance urbaine;</li> <li>. le renforcement des équipements sociaux et collectifs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>responsabilité des pouvoirs publics et la participation du mouvement associatif et du citoyen dans la gestion de la ville ;</li> <li>. le renforcement de la coopération inter-villes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>locales et de mécanismes novateurs tels que l'investissement et le crédit, conformément à la politique économique nationale ;</li> <li>. le renforcement du suivi et du contrôle, par les instances compétentes, de l'exécution de la politique de la ville et des programmes et actions arrêtés dans ce cadre.</li> </ul>
--	--	--	--	---

**Tableau IV- 13 :** Les cibles de la durabilité à l'échelle d'action selon la nouvelle politique de la ville. Fait par l'auteur.

**Les actions étatiques à mettre en scène pour le registre de la bonne gouvernance**

- . Réunissant les conditions de concertation et de débat entre les différents intervenants dans la politique de la ville ;
- . Arrêtant les normes et les indicateurs urbains ainsi que les éléments d'encadrement, d'évaluation et de correction des programmes et actions arrêtés ;
- . Trouvant des solutions pour la réhabilitation de la ville, la requalification de ses ensembles immobiliers et la restructuration des zones urbaines sensibles ;
- . Concevant et en mettant en œuvre des politiques de sensibilisation et d'information destinées aux citoyens ;
- . Mettant en place les instruments d'intervention et d'aide à la prise de décision pour la promotion de la ville ;
- . Favorisant le partenariat entre l'Etat, les collectivités territoriales et les opérateurs économiques et sociaux pour la mise en œuvre des programmes de la politique de la ville ;
- . Veillant à la cohérence des instruments liés à la politique de la ville et en assurant le contrôle et l'évaluation de sa mise en œuvre.

**Tableau IV- 14 :** Les actions étatiques à mettre en scène pour la bonne gouvernance en tant que garant de l'application du développement durable urbain. Fait par l'auteur selon le cadre réglementaire politique de la ville et le SNAT 2030.

## Conclusion

La remise en cause de la planification traditionnelle a lancé un grand défi pour les acteurs de l'urbain. Cette démarche de planification est substituée par la démarche projet urbain en émergence. Il s'agit d'une démarche urbaine qui vise l'amélioration du cadre de vie des habitants dans un climat respectueux de l'environnement en garantissant une mixité fonctionnelle et sociale. Cette démarche trouve logiquement son soubassement dans une commande politique pour fin d'assurer l'emboîtement entre les échelles dès l'échelle territoriale à l'échelle d'action, en adoptant la conception de projet urbain en tant qu'échelle de planification urbaine. Comme l'a présumé Patrizia ANGELINA : il se situe comme un moment de synthèse de tous les aspects de ce processus qu'il accompagne et qu'il englobe. De ce qui précède, un travail de synthèse et de critique constructive est demandé dans le sens de comprendre les possibilités d'appliquer cette démarche projet urbain, autrement dit, l'existence de germes sur tous les plans selon ce qui existe comme commande politique.

L'historique de cette problématique commence depuis 1962 où l'état indépendant se trouve devant un défi énorme de garantir à chaque famille un toit décent dans un contexte où le logement était un problème planétaire. Devant la faiblesse du parc immobilier hérité, l'insuffisance de l'offre de logements et la pénurie des matériaux et matériels de construction ainsi que les organismes d'étude et suivi et de réalisation les grands ensembles sont retenus comme solution d'urgence. C'est la solution adéquate dans la logique d'implantation à l'époque est édictée par les experts de l'organisation des Nations Unies en 1962 - (le professeur Adam ANDERZEJESKI de Varsovie, Derck BERTON de Londres, le professeur BLANCHERE Gerhard de Paris, le professeur REGULSKI de Varsovie, le professeur Guyla SEBESTEV de Budapest et M Uwe WULLKOFF de Darmstadt). A cette époque de crise, l'habitat est considéré comme un abri. En justifiant cela par la poussée démographique comme paramètre social, la taille des ménages, ainsi que la concentration des activités économiques dans les grandes villes en tant que paramètre économique. Dans ce contexte, la formule des ZHUN (Zone d'Habitat Urbain Nouvelle), inaugurée à la fin des années 1970 à la faveur de l'adoption d'une nouvelle politique nationale de l'habitat, avait pour objectif la réalisation à travers le pays d'ensembles d'habitations modernes "types".

A l'aube du troisième millénaire, une approche scientifique des systèmes politiques, économiques, culturels, sociaux, et environnementaux etc....doit se montrer sur la scène urbaine à l'image des pays développés. Cette scientificité se conteste à une proposition unilatérale en réglant nos problèmes de logement social. Donc, il s'agit d'un ensemble d'éléments en synergie et en interactions mutuelles pour qu'ils donnent un système d'habitat. La recherche d'une relation systémique est la voie la plus convenable pour mettre en scène une politique équilibrée pour notre corpus urbain à partir de l'échelle territoriale en arrivant à l'échelle de quartier.

La problématique des quartiers d'habitat social collectif en Algérie a été traitée de manière ponctuelle. On ne constate pas vraiment une méthodologie scientifique afin de résoudre les problèmes vus. Les problèmes visuels ne demande pas toujours être réglés matériellement parce que la matérialité est l'avant dernière sphère de concrétisation d'un système urbain avant le monitoring. A titre d'exemple, pour Alger Capitale de 21 siècle, la méthode de prise en compte

de cette problématique est actée par des actions comme : l'amélioration de la qualité de vie en réaménageant les espaces collectifs ; le rattrapage des lacunes en matière de viabilisation ; la résolution des problèmes d'accessibilité aux équipements. En matière de législation, on constate que dès l'an 2000 des lois ont été promulguées pour objectif de chercher des enjeux de durabilité tirés de l'exploitation des ressources naturelles, en harmonie avec le cadre bâti ou les aménagements urbains, et donnent un signal pour penser à la planification durable y compris le logement social collectif mais dans un cadre d'un système urbain toujours en expérimentation et par conséquent en dynamique. La finalité d'aménagement des territoires est l'assurance de son habitabilité et le mieux-être de leurs habitants notamment en matière de santé, sécurité, emploi, habitat et récréation. Ces enjeux malheureusement n'ont pas été réalisés à l'échelle d'action, ce qui demande la promulgation des écrits exécutifs afin de permettre sa mise en scène.

Dans cette optique, on peut tirer quelques indicateurs de la grille des enjeux de développement urbain en visant des systèmes d'habitat en durabilité ou en stabilité envers l'habitabilité du territoire dans 21 programmes d'action territoriale comme : la promotion de centres de vie et la résorption du déséquilibre en matière d'équipements liés au cadre de vie des populations concernés ; le désenclavement et le développement de réseaux de communications et télécommunications et ; la mise en valeur des ressources locales et le développement des activités complémentaires dans une perspective d'échanges et de coopération, en orientant et en intégrant les politiques sectorielles de développement économique, sociale et culturel, aussi bien d'autres prémisses à toutes les échelles dans une approche systémique. Ces enjeux ont été tirés via la participation de l'Algérie à la plupart des conventions régionales et internationales notamment depuis les travaux du sommet de Rio de Janeiro en 1992 à nos jours. L'Agenda 21 qui demeure un moyen permettant de couvrir les problèmes les plus urgents ainsi que les questions qui visent à mettre en œuvre des stratégies et processus nationaux, est lancé timidement dans la capitale Alger en attendant qu'elle soit adoptée à l'échelle nationale ou à l'échelle régionale dont notre cas d'étude se trouve dans la région des hauts-plateaux en visant d'amélioration de l'attractivité et de la compétitivité dans le cadre de DDU. Les prémisses d'une politique envers le système urbain ont commencé notamment par la promulgation de loi 06-06 visant à définir les éléments de la politique de la ville dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et du développement durable en s'ouvrant vers l'échelle de quartier. Cette politique est basée sur la concertation, la déconcentration, la participation des citoyens, la gestion de proximité, l'équité sociale, la bonne gouvernance, ce qui a ouvert la possibilité de transposition d'une démarche de labellisation réussie comme l'approche HQE2R à l'échelle de quartier notamment celui d'habitat social collectif aux pôles urbains à Médéa. Cette expérience sera bénéfique puisque ces quartiers ont été planifiés dans un climat où l'Algérie a adopté la démarche de durabilité. Cette transposition se trouve dans l'adaptation de notre contexte avec les transformations de l'habitat dans son mode de vie culturel, économique, social et écologique.

## **Partie III :**

*Il s'agit d'adoption de la démarche expérimentale HQE2R afin d'étudier la possibilité de sa transposition dans notre contexte local. D'après le mode de vis imposé par les ZHUN, nous avons constaté qu'il est convenu de changer le mode de vie imposé par les quartiers monofonctionnels des grands ensembles, de construire sous la vision projet urbain, dans le partage plus équitable des rares richesses et d'éviter les effets néfastes des expériences précédentes. Enfin, nous avons étudié l'adaptabilité de cette méthode à notre contexte dégageant les dimensions de projet urbain durable à pour mieux sortir les fondements des indicateurs pour une méthode d'évaluation adaptable à notre contexte.*

## **Chapitre V**

*L'évaluation de durabilité dans les projets d'habitat social collectif en Algérie.*



## **Chapitre 05 :**

### **L'évaluation de durabilité dans les projets d'habitat social collectif en Algérie :**

#### **Introduction : La nécessité des méthodes d'évaluation pour un projet durable**

La recherche de la forme nouvelle du système d'habitat doit partir de l'étude de l'état actuel et des processus qui y ont conduit. Il faut surtout établir quels sont les éléments sains, fonctionnant régulièrement, du système d'habitat, et quels sont ceux qui doivent être transformés. Il faut enfin savoir selon quel modèle il convient de transformer les éléments malades ou inefficients, c'est-à-dire savoir quelle forme leur donner afin qu'ils fonctionnent correctement (Malisz, B, 1972 : 179).

C'est sous cette optique qu'on a déjà présagé qu'il existe des projets d'aménagement ou de planification à toutes les échelles : le bâtiment, l'îlot, le quartier, l'ensemble de quartiers, la ville, l'agglomération, le territoire ou la région. Chaque projet d'aménagement présente des spécificités intrinsèques très variées, en matière de possibilités d'aménagement, d'acteurs impliqués (la gouvernance). Notre recherche sera focalisée sur le quartier d'habitat social collectif considéré comme un ensemble de bâtiments destinés pour fin d'habiter (plusieurs logements sociaux insérés dans un même bâtiment). Ce qui nous amène vers le choix d'une méthode d'évaluation qui convienne à notre étude, en cherchant les méthodes les plus utilisées sur terrains et les plus avancées dans le domaine du développement durable urbain destiné aux logements. Chaque méthode est faite pour qu'elle soit un système urbain.

L'objectif de cette tentative est de présenter un choix d'outil d'analyse environnementale des bâtiments d'habitations collectifs et son application possible afin de servir l'usage des maîtres d'ouvrages, des architectes, des responsables de projets, pour évaluer l'impact environnemental des projets de construction et leur durabilité, en ciblant l'habitat social collectif. On vise également à expliquer et éclaircir le fond d'une méthode d'évaluation environnementale basée sur un système d'indicateurs, et de labellisation et d'analyse détaillée du cycle de vie, bien que cette dernière est subordonnée par la disponibilité des moyens techniques avancés.

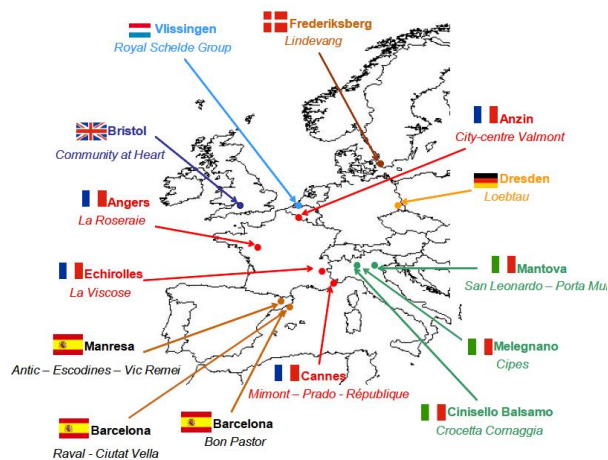
On dispose actuellement un surplus d'outils d'évaluation – en matière de durabilité – disponibles permettant la mesure, l'évaluation, la gestion des critères de développement durable et par conséquent leurs incidences sur l'environnement, avec un niveau d'utilisation différent d'un pays à un autre, mais dans les pays développés qui sont arrivés maintenant à l'étape d'adaptation selon leurs systèmes d'habitat de l'espace. Les pays en voie de développement doivent avoir une idée assez claire sur les avancées pour pouvoir s'enfoncer dans cette nouvelle vision systémique. Certains outils sont disponibles, d'autres sont toujours en cours d'élaboration. Dans le chapitre précédent, on a présenté des outils plus développés et utilisés en Europe, en France et au Royaume Uni ces méthodes HQE2R, BREEAM et HQE® étant de plus en plus utilisées dans des études de cas.

#### **I. Choix de méthode d'évaluation**

Penser le développement durable en tant qu'une nouvelle conceptualisation de système d'habitat de manière globale implique une étude plus vaste que celle du bâtiment et sa parcelle ainsi une pensée politique globale. Etant donné la nécessité de prendre en considération les espaces publics ou les réseaux urbains, et en raison d'existence des connexions super et infra

structures entre les bâtiments, il est nécessaire d'avoir une approche globale des phénomènes. Donc, notre évaluation sera faite en adoptant une démarche qui propose des outils et des recommandations opérationnels.

Comme nous l'avons déjà dit au-dessous, il existe plusieurs grilles disponibles permettant la mesure, l'évaluation de durabilité des projets, différentes d'un contexte développé à un autre. La démarche la plus convenable à l'évaluation de la durabilité à l'échelle de quartier notamment les quartiers défavorisés ou périphériques est HQE2R (Figure V-1). L'objet principal de cette démarche est de produire un climat de solidarité entre les habitants de la ville dans un cadre d'équité et intergénérationnelle en analysant les problèmes pour proposer des remèdes, puis en passant à la préparation d'un outil et d'un plan à l'échelle d'action sous forme des cahiers des charges opposables au tiers et simultanément flexible.



**FigureV-1:**La réussite du projet HQE2R:La disparité des quartiers pilotes faits avec la démarche HQE2R.HQE2R N°03

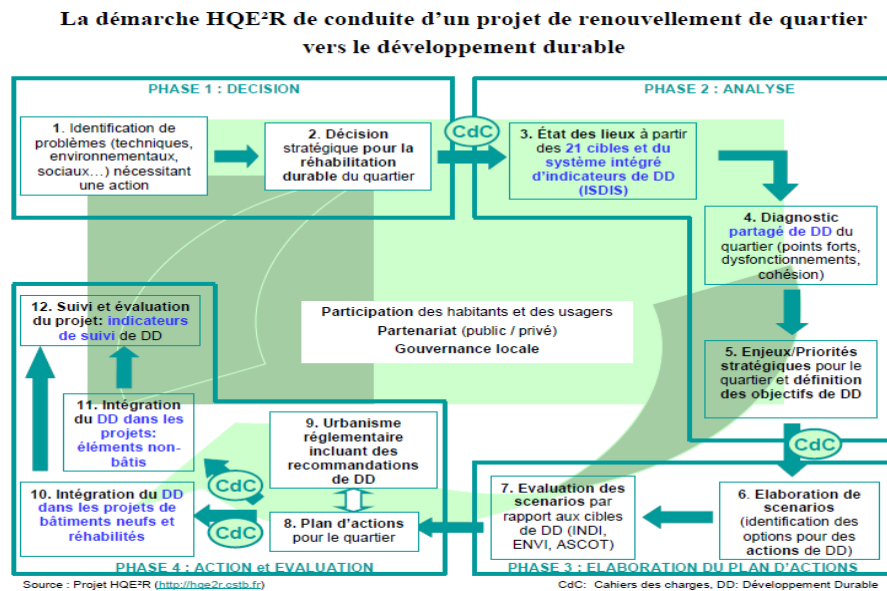
Une telle démarche va efficacement permettre d'offrir aux concepteurs des outils une autre manière de planifier un système d'habitat sous forme des guides de recommandations et des bonnes pratiques dont un quartier durable concilie des registres logiques de planification: sociaux, économiques et environnementaux en synergie.

Selon C. Charlot-Valdieu, Philippe Outrequin et Celia Robbins, ce projet<sup>190</sup> HQE<sup>2</sup>R a pour objectif d'aider les maitres d'ouvrage en charge de projets de renouvellement urbain d'aménagement de quartiers à intégrer le développement durable dans leur (s) projet (s). La prise en compte de l'ensemble de ces dimensions, dans un même processus (approche systémique), permet de faire référence au développement durable. Ce concept de développement durable, qui doit devenir une démarche demande effectivement que les aspects techniques, sociaux, économiques et environnementaux soient considérés ensemble, en privilégiant les synergies et en évaluant les impacts croisés des différentes actions sur ces différents domaines. Le

<sup>190</sup> Ce projet est un projet de Recherche et de Démonstration cofinancé par la Commission Européenne dans le 5<sup>ème</sup> programme Cadre de recherche et Développement – Action clé 4 « ville de demain et héritage culturel » (Programme Energie, Environnement et développement durable), associant 10 organismes ou centre de recherche et des partenaires (collectivités ou **bailleurs sociaux**) dans 13 villes de 7 pays de l'Union Européenne (Allemagne, Danemark, Espagne, France, Italie, Pays-Bas et Royaume-Uni) (*LA CALADE*).

développement durable exige aussi une nouvelle façon de gérer les problèmes, en associant les acteurs concernés d'une part et en considérant les effets à long terme et globaux d'autre part.

S'ajoute à cela que leurs outils et leurs recommandations ont été destinés aux collectivités locales et par conséquent leurs partenaires<sup>191</sup> (les bailleurs sociaux, les établissements publics fonciers, les directions techniques et notamment les décideurs à toutes les échelles –territoriale au locale-notamment à l'échelle de quartier. Cette démarche systémique se présente comme suit (Figure V-2):



**Figure V-2 :** La démarche HQE2R de conduite d'un projet urbain de renouvellement de quartier vers le DD. (Outrequin P *et al*, 2004)

## II. Diagnostique partagé de développement durable

### II.1.- Présentation du cas d'étude Choix et représentativité

Avant de justifier notre choix, en l'étayant par un passage qui se trouve au Plan d'Aménagement de la Wilaya : *Lutter contre la prolifération des quartiers en crise, mal intégrés à la ville, la résorption et l'éradication de l'habitat précaire pour assurer équité sociale et territoriale. Des études des quartiers sensibles en milieu urbain sont souhaitables, notamment à Médéa, Ksar El Boukhari et Berrouaghia comme première priorité (PAW).*

Nous sommes donc arrivés maintenant à la troisième strate de notre recherche, il s'agit du systémisme empirique. Dont, on étayant nos propos par des soubassements théorique notamment ceux de Gaston Bachelard et Ludowick Fleck en donnant à l'expérimentation la primauté dans la recherche scientifique pour trouver les meilleures réponses possibles à nos problématiques. C'est pour cette raison et comme on a cité dans les chapitres précédents, le développement durable en tant que démarche est devenu le mieux utilisable pour justifier les enjeux de planification sur toutes les échelles. En prenant le risque de se tromper si on ne fait pas référence à une démarche

<sup>191</sup> Il est destiné aux partenaires des projets d'aménagement ou de renouvellement des quartiers : l'Etat et ses services décentralisés (CETE, DDE, DIREN, DRIRE...), l'ADEME, l'ANAH, des partenaires financiers tels que les banques, la Caisse des Dépôts et Consignations, les CAF, etc...

cernée dans l'espace ; plus que l'espace est bien délimité plus que l'applicabilité d'une démarche systémique adéquate est plus crédible et scientifique ; et c'est notre vision des choses.

Le fait de représenter est en effet à l'origine et dès le début lui-même une activité matérielle, une pratique qui consiste en la fabrication d'objets qui ressemblent à d'autres choses et qui, dès le début, sont eux-mêmes des choses dans un espace public (Rheinberger, H-J, 2014 : 106). Dans cette optique et dans le cadre de problématique « Les villes, constituent des espaces d'inégalités, notamment du fait de leur importante croissance récente qui a multiplié la pression sur les logements et accru l'habitat précaire et spontané sans que les bases productives, services et équipements suivent au même rythme. Des quartiers entiers se trouvent ainsi exposés à l'exclusion ». Si on trouve cet énoncé évoque la recherche d'un système urbain équilibré dans le sens où la ville se trouve comme un tout intégral, les quartiers d'habitat social moderne présentent les avancées conceptuelles en la matière.

Notre recherche se pose la question des quartiers exclus par la conception de la planification elle-même. En ce sens le SNAT Algérie 2030 n'a pas laissé ce morceau de la ville un parent pauvre : 'des zones à handicaps spécifiques qui se distinguent, que ce soit par leur caractère enclavé comme certains espaces de montagne ou par leur implantation dans certaines poches des Hauts Plateaux (SNAT 2030 : 8)'. Notre cas d'étude se situe dans ce programme région où une autre vision envers ces morceaux urbains doit se faire.

A l'issue de la partie conceptuelle sur la démarche de durabilité aussi bien que les engagements étatiques pour un développement soutenable, c'est le moment de l'appliquer sur notre cas d'étude. Notre quartier se situe dans la wilaya de Médéa dans le programme Nord-Centre. En ce qui concerne l'habitat social -à l'image de l'Algérie, l'internationalisation de l'architecture en général et de l'habitat en particulier s'est rendue à travers les ensembles d'habitations notamment celle de collectif. En ce sens, on peut citer dans notre zone d'étude plusieurs ensembles d'habitat social collectif (ZHUNs) comme : M'sala, Mardj chekir, Theniet el Hdjer à la ville de Médéa et des autres ZHUN dans les autres villes de la région (wilaya).

A titre d'exemple, la mission d'établissement du cahier des charges de la conception de la ZHUN de Theniet el Hdjer a été confiée au CNERU. Il a commencé tout d'abord par le découpage de la zone en îlots pour indiquer les divers types d'occupation ; habitat collectif, individuel... Chaque îlot fait l'objet d'une fiche d'ilot, qui contient les types d'occupations et les surfaces, leur répartition par type, ainsi que les caractéristiques d'occupation du sol qui sont le COS et le CES le nombre des niveaux maximums qui présente les règles d'urbanisme les plus adéquates de l'époque avec un plan de masse édicté par la standardisation et le zoning. Celles-ci se sont vues en tant que des règles d'urbanisation mais en réalité se sont des indicateurs du registre logique de l'assiette et de foncier, sachant qu'il y a d'autres registres se ne sont pas été apparues dans ce mode d'implantation urbaine.

En effet l'accumulation des problèmes dans cette ZHUN procède des facteurs extérieurs économiques, sociaux et de connexions avec le reste de la ville. Cette dernière doit être influencée par les politiques d'aménagement à une grande échelle. Aussi bien que des facteurs internes : la monofonctionnalité du quartier, leur éloignement et leur enclavement, la concentration des logements sociaux et par conséquent une couche sociale pauvre, le déficit en équipement et

de services publics, la morphologie urbaine et les problèmes écologiques (matériaux de constructions, techniques de préservation et l'économie d'énergie, les ordures ménagères, etc.). 'Citons à la fin, le problème majeur que posent les grands ensembles, le problème de leur gestion, des espaces bâtis surtout les espaces extérieurs, dus généralement au statut des terrains mal défini juridiquement ou mal connu, en effet, on ne sait pas qui est propriétaire de quoi (Tamani, M, 1996 : 07); tous ces effets néfastes trouvent actuellement place dans cette cité résidentielle.

La réalisation de la cité de Tniet El Hdjar, par exemple, a été confiée à l'entreprise Sorec-Sud qui possédait déjà un procédé de préfabrication lourde (coffrage outil). Il s'agit d'un système constructif par grands panneaux où l'on constate que ces derniers représentent les dimensions des pièces principales standards. Ce système permet aussi la réalisation de la quasi-totalité des fonctions principales du bâtiment (structure enveloppe, partition) dans une optique de standardisation technique imposée.

On a constaté aussi que le contexte de cette ZHUN (*les ZHUN réalisées autour d'Alger sont en réalité des grands ensemble sans aucune commodité extérieure (Le Saout et al, D, 1998)*) ressemble aux grands ensembles où on trouve la 'récession économique a, par ailleurs, de nombreux effets : augmentation du chômage et de la pauvreté' (Faune, A, 1996 : 40), finances communales en baisse en matière de maintenance ... la dégradation du commerce local qui représente un élément d'animation de quartiers. Aussi, l'espace extérieur reste le parent pauvre dans ces cités<sup>192</sup>, bien que les espaces non bâtis de la ville (depuis la renaissance) soient mal conçus comme des lieux de représentation et d'accueil de la vie sociale souhaitable par les résidents de la cité.

Sur un registre social, ce quartier accueille maintenant une population en difficulté et souvent moins motorisée par rapport au reste de la ville de Médéa à cause des conditions de distribution qui priorisent les gents chômeurs<sup>193</sup>. S'ajoute à cela, que le climat social ne favorise pas une vie saine comme celle déclarée dans les colloques et les protocoles ; *il ne semble important de distinguer trois paradigmes : le paradigme d'exclusion sociale...comme processus révélateur d'une crise endémique autours des normes sociales et des valeurs (références à l'aire culturelle) , le paradigme du couple modernisation/ urbanisation comme processus de production ou/et de reproduction des espaces favorisant l'émergence de luttes sociales latentes et, le paradigme de « développement » dans la conception géopolitique nouvelle, comme processus de marginalisation des économies périphériques, risque de favoriser une nouvelle forme d'explosion « sociétale » (Le Saout et al, D, 1998 : 324) ; autrement dit on assiste à une absence presque totale d'un registre social logique lors de planification. On constate aussi à l'image des 'cités des grands ensembles, où la géographie des sites qui les accueillent a souvent été niée, voire bouleversée, au nom d'impératifs techniques ou dans le but d'y implanter des modèles et des plans types déjà étudiés. Les bâtiments implantés de façon distante, sont séparés par des vastes espaces libres' (Faune, A, 1996 :50), ces aspects caractérisant notre cas d'étude.*

---

<sup>192</sup> Cette notion s'est développée jusqu'au XIX siècle, tant dans l'architecture vernaculaire, de façon spontanée, que dans l'architecture monumentale. Avant d'être connue sous le nom d'espace public, cette notion a fait l'objet de réflexions et d'écrits de nombreux auteurs, d'Alberti à Camillio Sitte.

<sup>193</sup> Dans l'étude des dossiers pour la distribution : celui qui ne travail pas a 95 points de plus par rapport à celui qui a une paye qui dépasse 12000 Dinars, bien que l'employeur est celui qui peut payer le loyer.

Pour faire sortir les habitants de ce contexte s'avéré désagréable et limité dans le temps (n'est pas intergénérationnel). Des quartiers d'habitat social sont nouvellement planifiés dans les nouveaux pôles urbains (appellation administrative) (*Tableau V-1*), par rapport à la planification précédente. Ils sont dotés par des équipements d'accompagnements. Mais après deux ans d'occupation de ces espaces, est-ce ces améliorations de cadre de vie vont encourager les habitants à rester chez eux et à participer vivement à la stabilité des citoyens. Dans cette vision, les collectivités locales sont les premiers responsables de choix de mode de planification. Ils font leurs choix dans des sciences et des réunions périodiques avec le premier responsable de la wilaya cas par cas.

Liste des pôles urbains (*)	La superficie
Pôle urbain de TABLAT	30 HA
Pôle urbain de SEGHOUANE	30 HA
Pôle urbain de MEZGHENNA	34,70 HA
Pôle urbain de OUM EL DJALLIL	8 HA
Pôle urbain de SOUAGUI	37 HA
Pôle urbain de AISSAOUIA	13 HA
Pôle urbain de OUAMRI	40 HA
Pôle urbain de BENI SLIMANE	62 HA
Pôle urbain de EL OMARIA	24 HA
Pôle urbain de SI MAHDJOUB	31 HA
Pôle urbain de CHAHBOUNIA	23 HA
Pôle urbain de BOUGHZOUL	100 HA
Pôle urbain de CHELALLET EL ADHAOURA	14 HA
Pôle urbain de AZIZ	25 HA
Pôle urbain de AIN BOUCIF	32,28 HA
Pôle urbain de KSAR EL BOUKHARI	17 HA
Pôle urbain de SEGHOUANE	30 HA
Pôle urbain et universitaire de la ville de MEDEA	145 HA

**Tableau V-1** : La liste des pôles urbains de la wilaya de Médéa. (La DUC de Médéa 2009)

Les anciennes cités ont donné une importance particulière à l'espace habitable intérieur même minimal, en oubliant les espaces extérieurs. Mais actuellement, on constate qu'il y a une volonté d'aller vers l'amélioration des cités des logements collectifs dans ces quartiers afin de concrétiser la notion d'habitabilité ou d'habitat. Bien que ça, est un pré-jugement en attendant l'affirmation ou la confirmation par des outils de développement durable à cette échelle.

S'ajoute à cela, est-ce ces améliorations ont connu la lumière par la prise en charge de certains effets néfastes des expériences précédentes; dans le même sens de ce qui a signalé un spécialiste algérien - Rachid HAMIDOU - : « certains de ces problèmes sont résolus, d'autres sont en voie de résolution. D'autres enfin doivent l'être nécessairement dans un avenir plus ou moins rapproché et parallèlement à d'autres actions intéressant différents secteurs de l'économie ... nationale », ça signifie que la présence des équipements d'accompagnement de différents secteurs ; les cités d'habitat social collectif dans ces nouveaux pôles urbains à Médéa consacrent cette citation et cette vision optimiste. C'est dans cette optique qu'on va traiter notre problématique en choisissant un cas d'étude voire leur représentativité en répondant aux règlements d'urbanisme et loi promulgués après l'an 2000. Mais la question qui reste toujours à se poser ; est ce ces quartiers ont été implantée dans un cadre adoptant une démarche systémique (des registres logiques : social, économique, environnemental et de gouvernance) ou il s'agit d'une nouvelle politique de mise en scène comme remède à une maladie sociale ?

La réponse trouve son ébauche dans ce passage du PAW de la wilaya de Médéa : « La croissance de la population des villes importantes situées sur cet axe (Médéa, Berrouaghia, Ksar El Boukhari) est délibérément modérée par rapport à ce qui est observé pour éviter le gigantisme urbain difficile à gérer. Ces villes garderont toutefois leur rôle de pôles structurants et d'accueil d'une importante population mais la croissance démographique s'atténuant progressivement, l'effort du développement devra se concentrer alors autour des pôles intermédiaires de l'intérieur.

Les actions d'aménagement au niveau de ce couloir porteront sur les aspects qualitatifs, comme l'aménagement et la restructuration de certains quartiers en vue d'améliorer la qualité de vie avec l'injection d'équipements structurants et les différents aspects environnementaux. Cela permettra à ce couloir en tant qu'axe structurant de dimension Africaine, d'assumer pleinement, les missions définies dans le SNAT dans le cadre de l'option Hauts Plateaux / Sud ».



■ Habitat collectif   ■ équipements   ■ Espaces verts

**Figure V- 3 :** Pole urbain de Sebte aziz à Médéa (mixité fonctionnelle entre habitat et équipements), (1/5000).



**Figure V- 4 :** Pole urbain de Chahbounia à Médéa. (Photo 3D : DUC Médéa).

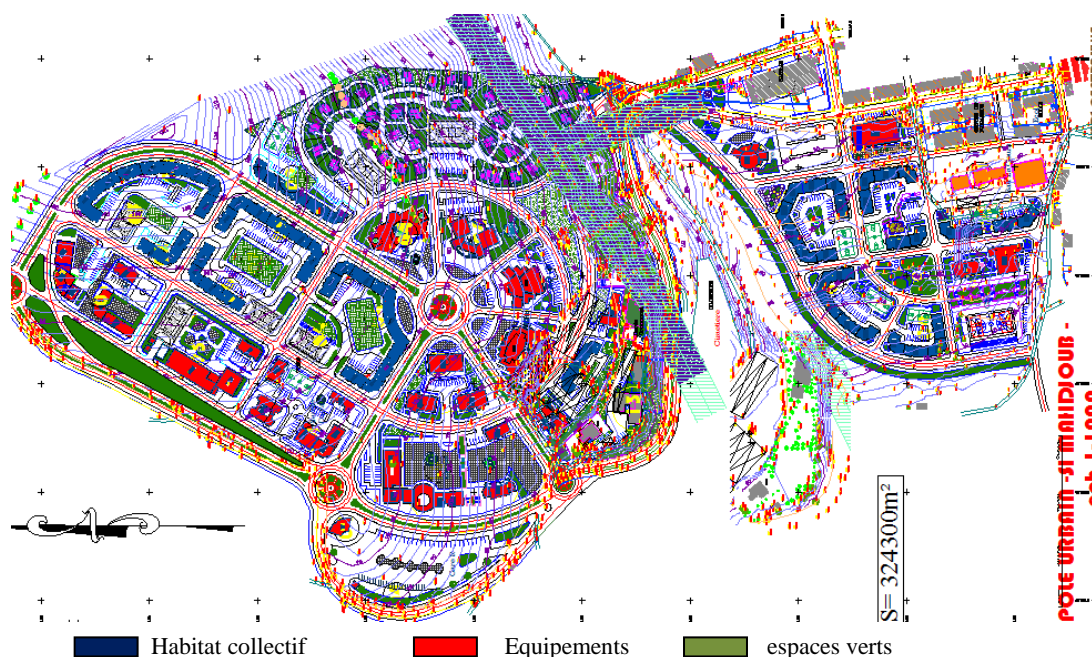


Figure V-5 : Pole urbain de silmahdjob à Médea. (1/5000). DUC de Médea

Dans ce contexte, le logement est devenu selon les chiffres que nous avons déjà avancés au-dessus, avec un programme présidentiel quinquennal de construction de logement 2004-2010-2014 de 2 à 2,45 millions d'unités de logement. En ce sens, le chef de l'état a, en effet, exhorté, à cette occasion, *'les autorités publiques, responsables de la conduite de la conduite de ces programmes, d'être à l'écoute des préoccupations des citoyens, tout en rappelant les efforts consentis par l'Etat ces dernières années pour faire de l'accès au logement, tout dans les villes que dans les campagnes, une réalité tangible'* (le président de la république 14 aout 2011, lors de la réunion d'évaluation consacrée au secteur de l'habitat). La part de lion est destinée au parc locatif pour instaurer une politique de justice sociale et d'égalité entre les déférentes bourses calculées selon le S.M.I.G. Ce secteur a bénéficié d'une enveloppe budgétaire dans ce programme quinquennal de 60 milliards de dollars.

Notre cas d'étude, le pole urbain de *Ksar el Boukhari* appartient à deux volets : le programme présidentiel au profit de l'habitat social, et une démarche lancée par le premier responsable de collectivités locales de la wilaya pour une possible compréhension des lois promulguées après l'an 2000. Il est le fruit de cette réflexion et cette volonté ambitieuse de remédier aux anomalies constatées après les expériences échouées des périodes précédentes. En plus de ça, les opérations d'améliorations urbaines confiées à la direction des d'Urbanisme et de Construction n'ont pas été traités que la superficialité de la problématique des quartiers des grands ensembles (trottoirs, peintures,dallages, etc.) sans évoquer un projet social.

Ces pôles ont connus la lumière dans l'ère de la tendance actuelle de développement durable qui devienne par conséquent un choix incontournable comme nous avons déjà signalé, dont l'Algérie est un pays signataire des conférences mondiales de Rio 92 à nos jours. De cette idée et après avoir promulgué des lois et des décrets, l'utopie est devenue une réalité où le positionnement d'une démarche de durabilité n'est qu'une question de temps et de formation d'une meilleure qualité humaine en la matière. Sur une grande échelle, cette zone se situe dans le



programme des Hauts-Plateaux qu'a connue un traitement particulier par le SNAT 2010, où 'le développement des Hauts Plateaux a pour objectif de maintenir la population sur son territoire, ce qui implique une croissance égale au croît naturel et un solde migratoire nul ; une vision plus optimiste peut envisager une attractivité des Hauts Plateaux qui drainerait vers eux les populations de la zone littorale.

Le succès de ce développement des Hauts Plateaux dépend de leur aptitude à accueillir les populations nouvelles, à satisfaire ses demandes économiques et sociales, en particulier celles concernant l'emploi et l'eau. C'est à partir d'estimations de la charge réaliste et supportable des transferts possibles que pourra alors se dégager une répartition des populations nouvelles sur les différents espaces des Hauts Plateaux, du Sud et des piémonts.

En étayant notre choix de ce cas d'étude par la politique visée par l'Etat au profit des villes qui ont la même que celle de la ville du KEB qui se décline d'une politique urbaine basée sur la réalisation des programmes multisectoriels même à long terme. Cette politique est notamment en matière de l'embellissement de l'image de la cité, l'accès aux équipements d'accompagnement et la concertation des habitants.

## **II.2.- Définition de la procédure ZHUN**

Afin de résoudre les problèmes des logements dans les villes face à une augmentation naturelle des habitants la création d'un règlement garantissant la production en masse de logement s'impose. De cette idée a été promulguée la formule ZHUN en 1975<sup>194</sup> en adoptant un système de construction rapide. L'aménagement des espaces est encadré par les principes de la Charte d'Athènes où le zoning occupe fortement le terrain. La zone résidentielle est strictement séparée ce qui a donné un tissu urbain enclavé et isolé dont l'anonymat a bien caractérisé le cadre bâti. S'ajoute à cela le signalement d'une vie urbaine pauvre de conditions de bien-être.

L'origine législative de cette procédure de planification urbaine est celle des ZUP françaises, influencé par la période de production de logements collectifs des années 50, et adopté après sous forme de procédure de l'urbanisme opérationnel en France afin de répondre quantitativement à la demande croissante de logements.

Actuellement et devant un constat amer fait le SNAT disant que : Ayant connu une croissance urbaine exceptionnelle en raison de leur croît naturel et de l'apport de l'exode rural, les villes concentrent actuellement 70% de la population totale ; une concentration de la population qui a pour conséquence l'étalement démesuré du tissu urbain, le développement de la périurbanisation, la formation d'un tissu urbain débridé et composite et l'induction de déséquilibres intra et interurbains préoccupants, autrement dit on assiste à la perte de la notion de

---

<sup>194</sup> Selon Le Professeur Salah BOUCHMAL : ' Mais parmi tous les programmes de développement, ce n'est qu'avec le deuxième plan quadriennal (1974-1977) que l'État exprime sa grande préoccupation en matière d'urbanisme, en lançant une politique de production de masse des logements, par la création des Zones d'Habitation Urbaine Nouvelles (ZHUN), mais qui, à l'usage, se révèlent, très anonymes. Ces zones constituent, le plus souvent, soit des agrégats à la périphérie des villes, soit des enclaves sans lien organique ou fonctionnel avec leur contexte. D'ailleurs, leur dénomination, sous le rapport du volume (cité des 300 ou 1 500 logements...), ou sur celui du constructeur (cité SONATIBA, cité SICED...) est là pour comprendre comment elles sont vécues.

L'ère des ZHUN est quasi exclusive, elle démarre précisément en 1975, et l'ouverture des chantiers n'épargne même la capitale, malgré la structure spécifique d'aménagement dont elle a bénéficié et l'approbation de son Plan d'Orientation Générale (POG) qui eut lieu la même année.'

système d'habitat. Cette transition urbaine rapide, mal maîtrisée et encore inachevée engendre de nombreux dysfonctionnements auxquels la gestion urbaine actuelle ne fait que partiellement face'. Donc, ces zones 'habitations est-ce la solution pour un système urbain intégré adaptable à notre contexte, ou c'est un problème à résoudre, dont l'enjeu est d'élaborer une image de la cité réconciliant les commandements d'un projet urbain durable dans ces registres logiques de planification?

### II.3.- Identification des problèmes, paramètres et Etats des lieux

#### II.3.1.-Historique et développement du tissu urbain de la ville de KSAR EL BOUKHARI

L'historique est pour fin de comprendre le développement logique de formation de cette ville et de tenter en même temps la préservation et la valorisation de son héritage et conserver leurs ressources (les deux premiers objectifs de HQE2R à une grande échelle). Il s'avère important de décrire leur processus de croissance de tissu urbain dans le temps et dans l'espace. Ça va nous permettre automatiquement de comprendre la manière d'occupation de cette zone et par conséquent les éléments forts de la stabilité de leurs habitants.

La première impression si on voit la carte urbaine de la ville actuelle, c'est que cette ville a trois entités. Le noyau de la ville 'Le Ksar', la ville française et les extensions après l'année 1962. La première est résidentielle, la deuxième est administrative et la troisième une période difficilement qualifiable à cause de la perte d'une notion claire de système d'habitat.

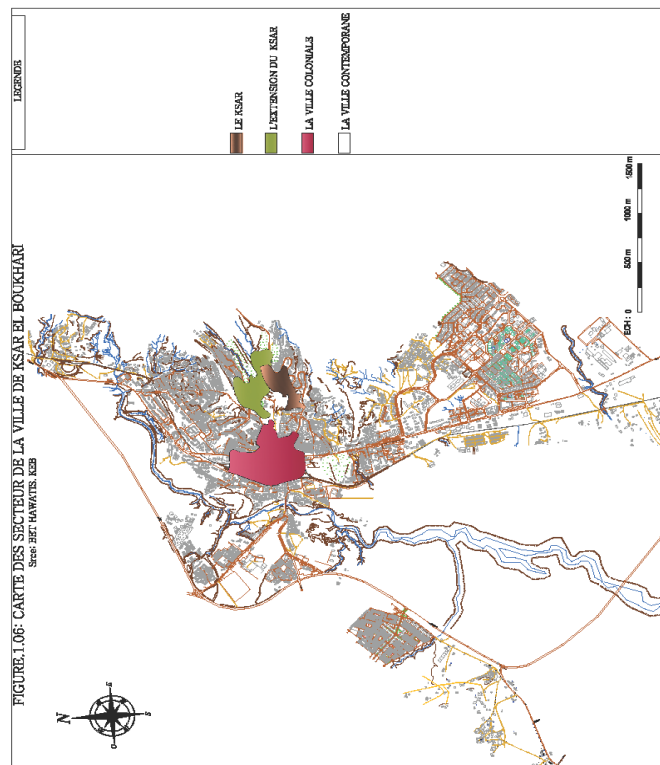
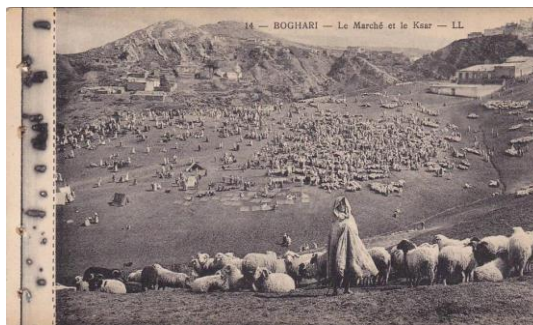


Figure V- 6 : La carte des secteurs urbains de la ville de Ksar El Boukhari. Source : DUC de Médéa

La situation géographique de cette ville comme porte au Sahara lui donne une importance stratégique en reliant deux zones celle de Nord et de Sud. En première étape, un choix stratégique a été fait par l'implantation d'un Ksar sur une colline où se trouve à nos jours. Ce Ksar en réalité un ensemble d'habitations bien serties et groupées. La fondation de cette ville remonte à l'époque ottomane précisément en quinzième siècle. La qualification de ce choix comme stratégique est étayé par deux éléments fondateurs : le premier un besoin social d'équité où l'ensemble des habitants se sentent égaux dans un périmètre urbain bien maîtrisé et structuré, et le deuxième pour des raisons sécuritaires en fortifiant la ville contre les ennemis de l'extérieur aussi par l'implantation de notre ville sur une colline de 600 m d'altitude. Cette implantation est faite pour contrôler toute la zone. S'ajoute à cela, un élément qui vient à garantir une efficacité économique qui est le marché. Mais ce marché se trouve à l'extérieur du tissu urbain pour ne pas permettre aux étrangers d'y accéder.



**Figure V- 7 :** L'espace économique dans un système urbain de Ksour. (<http://www.delcampe.net>)

Et pour assurer l'auto-fonctionnement d'un système urbain cohérent après les extensions urbaines qu'a connues la ville, il faut penser à un système de gouvernance adéquat aux nouvelles attentes. Pour cette raison, un ensemble d'équipements sont intégrés voire leur importance pour la vie collective comme la mosquée, un élément primordial pour la vie culturelle et centre de gestion de la ville, un bain, un four, et des espaces commerciaux. La réalisation de ce principe de constitution cohérente de la vie de la cité est assurée par un habitat impact et collectif.

De même, l'implantation des nouvelles habitations a été communiquée par l'ensemble des habitants, aussi bien que les commerces et l'emplacement des équipements, ce qui consacre les principes de projet urbain de respecter les aspirations et les attentes collectives en assurant une longue vie à notre cité. Les habitants aiment que les nouveaux équipements ne soient implantés dans l'ancien tissu en gardant sa valeur historique. Ce qui a donné un résultat d'une pensée logiquement répondant à tous les registres logiques notamment social, économique.

L'espace d'habitation est caractérisé par son enfermement de l'extérieur dont un étranger ne peut pas y accéder, et en ce qui concerne le registre économique un Marché ou un Souk a été installé à l'extérieur de l'enceinte de la ville pour les mêmes raisons dont l'économie est devenue le garant de la connexion de notre ville avec les avoisinantes.

L'intelligence par laquelle ce genre de tissu est édifié réside dans une idée simple. C'est d'assurer la cohésion sociale sans montrer que cette société est scindée en catégories notamment en matière de responsabilité. De cette idée généreuse, la société se défend soi-même et se protège contre les ennemis dans un climat d'équité sociale, bien que le bras de fer de gouvernance est

imposé par des règles religieuses et de traditions héritées, dont de toucher à l'esprit collectif est un péché impardonnable.

De ce fait, on peut mettre nos doigts sur une vraie volonté de concrétiser un projet de société soudée, enracinée et homogène, économiquement efficace en implantant des zones d'échanges commerciaux et en respectant l'environnement via l'utilisation des matériaux locaux dont l'intelligence a laissé le champ d'invention ouvert pour mettre en scène des registres de planification urbaine suivant les aspirations citoyenne. Un petit clin d'œil, nous montre clairement qu'il s'agit des germes d'un projet de mixité sociale où il n'y a pas de ségrégation où la rupture intergénérationnelle perde de valeur, autrement dit c'est un vrai lancement d'un projet urbain social. On a parlé de lancement parce qu'il s'agit d'un système d'habitat primaire qui va connaître logiquement un développement et un autre rang de classement secondaire.

### **II.3.2.- Période d'ouverture vers un autre rang du système d'habitat**

Cette période est caractérisée notamment par l'habitat spontané suivant les lignes de parcelles agraires qui se situent extra-ksar. C'est une forme de développement urbain qui rentre dans le cadre de l'approche typo-morphologique. C'est la perte du système urbain puisque l'organisation générale de la ville a changé de concept de base en cherchant une cohérence d'une équité sociale et une morphologie urbaine plus élargie ce qui a compliqué la maîtrise de l'unicité du système urbain.

Le changement de la centralité de tissu urbain a été fait par un système urbain français organisé et une création d'une commune en 1869. Ce système urbain bien qu'il a changé de centralité mais il a instauré les deux modes principaux d'organisation de l'espace au sein de la cité mais avec un autre tissu plus dense. Seulement il y a un changement de mode de gouvernance avec l'arrivée des endogènes qui montrent un esprit d'occidentalisation de l'esprit administratif. La réussite de ce système urbain est vue via la stabilité des habitants et la préservation des tissus au fil de temps ; même avec deux structures géométriquement différentes : une spontanée basée sur les règles d'héritage et des liens sociaux en suivant les canaux d'irrigation et de protection des limites des parcelles ; et d'autres pragmatique, basée notamment sur les potentielles économiques de la zones et la mise des théories européennes des villes en échiquier dont les équipements ont été concentrés sur les deux grands axes ( mairie, église, etc.) où la connexion est garantie par les voies ferrées (chemin de fer Alger- Djelfa 1886) et de dessertes (voie automobile 1945).

L'ouverture de la ville est bien marquée par la franchise de chemin de fer en suivant la direction de la route nationale N° 01.

L'extension de ce tissu urbain est devenue difficile à contrôler notamment après 1962. La mise en scène des systèmes urbains régulant cette situation est marquée par l'adoption des ZHUN comme moyen de maîtrise de tissu et de foncier urbain (même à nos jours avec une traduction un peu différente de textes). Mais la morphologie de l'habitat adapté aux aspirations citoyennes reste dans les habitations de l'ancien Ksar comme produit de riverains et d'un héritage matériel et immatériel depuis la fondation de la ville dont, les habitants trouvent leur bien-être.



**Figure v- 8** : L'extension de tissu urbain après 1962. Google Earth

#### **II.4.- Procédure ZHUN en tant qu'outil d'extension urbaine**

Dans notre cas d'étude, cette procédure se trouve au diapason des commandements des enjeux des outils de l'urbanisme planifié d'une part, et un outil passe-partout pour gagner encore du temps. En ce sens, nous constatons les extensions urbaines dans tous les sens notamment la partie sud dont, des zones ont été destinés à l'habitat séparé, l'habitat collectif, l'industrie et équipements publics. Ces zones ont été connectées par un système de voiries remonte aux débuts de la ville. S'ajoute à cela, l'apparition des zones d'habitat précaire partout comme déclaration de la perte du système d'habitat et comme dépassement des capacités de charges. Donc le penser à un système d'habitat est recommandé en évitant la destination de la ville et de l'urbain à l'habitat (dans le sens appartement) uniquement, de plus non convenable aux aspirations de ces habitants.

Mais pour mieux décrire cet état de fait, le retour vers l'origine de cette procédure (ZHUN) est important. Cette procédure a été adoptée dans l'urgence en reconduisant des autres textes à la lettre (lois françaises). Dans notre contexte Algérien, la pratique de l'urbanisme est actuellement réglementée par des textes juridiques et des instruments (plans et règlements) qui affectent les différentes activités dans la ville, organisent l'occupation de sol, la densité, la forme urbaine et les servitudes légales ou particulières à travers les différents secteurs et zones (les lois qu'on a évoquées au-dessus).

L'Algérie a reconduit la France en matière de législation, sachant que l'arsenal législatif en faveur de l'habitat social collectif a été organisé en France à la veille du premier conflit mondial<sup>195</sup>. Ainsi à la veille de la grande guerre, tout semble pratiquement prêt pour une politique d'envergure du logement social : l'arsenal législatif, quoique perfectible, apparaît assez bien structuré. Les diverses expériences ont été l'occasion de proposer des œuvres de qualité tant sur le plan de l'hygiène, de l'habitabilité qu'au niveau architectural qui tendent à s'adapter aux nouvelles exigences de la vie urbaine notamment dans les villes européennes. Quant aux débats politico-sociaux, ils ont permis d'affiner les réponses à la question du logement des classes laborieuses et défavorisées.

<sup>195</sup> Quatre grandes dispositions réglementaires le structure : les lois Siegfried (1894), Strauss (1906), Ribot (1908) et Bonnevey (1912). Chacune porte le nom de son promoteur. Bonnevey, prend bien conscience de l'insuffisance de l'initiative privée dans la question du logement, et par là il se rapproche des thèses des socialistes, <sup>195</sup>la chose qui implique les services de l'état dans cette problématique.

Face à la crise aigue du logement au lendemain de la seconde guerre mondiale –dégâts et endommagements considérables, -, l’Etat français procéda à une résolution rapide du problème, et accélérer l’action en faveur du logement par la production des HLM. En 1958 en France on fait adopter une série de décrets portant le titre : ‘« Urbanisme, HLM, crise du logement », certains décrets concernant la création de « zones à urbaniser en priorité » (ZUP). Cette période a donné les germes de l’habitat social collectif en Algérie, parce qu’il était le territoire le plus important pour la France.

L’Algérie a reconduit les textes législatifs français en matière d’habitat collectif, par la création des cités ZHUN qui ressemblent aux les cités françaises, dans le coté législatif. On a remarqué un ensemble de textes identiques aux textes français. La pratique urbanistique en Algérie s’organisa essentiellement autour de maîtrise des extensions urbaines, où d’importants programmes des ZHUN ont vu le jour sous forme de grands ensembles. On assiste à un changement radical des enjeux tracés par cette procédure en s’éloignant de système d’habitat.

D’une autre vision et en matière d’urbanisme, les objectifs des ZHUN se ressemblent à ceux des ZAC de 1967 remplaçant les ZUP dont une nouvelle vision a été bien tracée après avoir constaté que les anciennes procédures ont montré ces limites et ces échecs notamment en matière de concertation des concernés par cet acte urbain y compris les riverains. Cette procédure d’aménagement, comme a dit F-Cherqui dans sa thèse de Doctorat en 2005, est pour objectifs d’aménagement peuvent concerner le développement des activités économiques ou la production d’une offre diversifiée en logements, éventuellement les deux. Dans ce genre d’opération, on doit penser d’emblée aux équipements d’accompagnement comme un grand critère de différence entre celle-ci et d’autres opérations d’aménagement. Cette procédure (dans ces textes) permet (Cherqui, F, 2005):

- La maîtrise foncière (éventuellement par expropriation si une Déclaration d’Utilité Publique est prononcée) ;
- La maîtrise du découpage de terrains et de l’affectation des sols ;
- La réalisation de voiries et d’équipements publics nécessaires au bon fonctionnement d’un nouveau quartier, dont la nature est déterminée après concertation de la population et «étude d’impact de l’opération sur l’environnement, l’économie, les déplacements, etc.
- De définir avec précision le contenu du programme, de planifier et de maîtriser la programmation des divers équipements évitant ainsi l’urbanisation au coup par coup, au gré des opportunités foncières.

## **II.5.- Systémisme pour une recherche d’une solution optimale à notre ville**

Face à la complexité de trouver des solutions aux problèmes de la ville de Ksar El Boukhari à l’image de la ville Algérienne en général. Nous avons tendance à évoquer que la solution réside dans le systémisme est la plus proche. C’est dans le sens où cette approche contient une strate empirique flexible selon les indicateurs comme composantes de leurs registres logiques de planification. Donc une vision de mise en scène d’un système réconciliant ces registres avec une gestion moderne et compétente est incontournable avec l’implication du SNAT et les recommandations de la loi N° 06.06 (loi d’orientation de la ville) visant une ville durable.

S'ajoute à cela, que dans un système d'habitat, l'aire d'influence est subordonnée par les données géographique, connectivité, socio-économique et notamment l'attractivité soit économique ou social parce que l'attractivité n'a pas souvent des limites administratives. Un système urbain doit se faire dans une échelle communale et intercommunale en respectant les enjeux des autres échelles. Dans l'optique de mettre en œuvre les indicateurs d'une ville durable, notre cas d'étude, la zone de Ksar El Boukhari et selon leur Schéma de Cohérence Urbaine<sup>196</sup>, son aire d'influence autrement dit son bassin de vie est composée des communes de la première couronne : Aziz, Chahbounia, Ouled Antar, Ouled Hellal et Derrag. La notion d'accessibilité est assurée par la RN01 (reliant le Nord par le Sud), et les chemins de wilaya (CW01 et CW19). Aussi bien qu'une accessibilité avec les communes limitrophes ; c'est le cas des communes de Sang, Moudjbeur, Boghar, M'Fatha et actuel Boughzoul. Ces communes sont de faibles tailles urbaines et populaires ce qui les met sous l'influence de Ksar El Boukhari.

La délimitation de l'influence de ce système urbain à réhabilité est basé sur des critères : géographique, sociaux, mobilités, économiques et environnementaux. Pour le premier registre de critères notre ville se trouve sur l'axe Nord-Sud qui va traverser aussi la nouvelle ville de Boughzoul. A une distance de 64 Km de chef lieu de la wilaya est la ville la plus peuplée de la zone avec plus de 65000 habitants (RGPH 2008). Sur le plan administratif il y a deux communes de M'fatha et Saneg qui sont liées en matière de gestion administrative avec la daïra de Ksar El Boukhari. Donc, la fonction administrative a primé dans cette critère. Un autre géographique qui l'extension urbaine qu'a connu la ville sous forme de conurbation avec l'agglomération secondaire Adjlana, dont notre cas d'étude de quartier (nouveau pôle urbain de KEB) se trouve dans cette optique. Un système urbain équilibré dans notre zone doit intégrer les communes limitrophes parce que la prospection de la planification urbaine est subordonnée par la stabilité des zones et communes limitrophes sous l'attractivité directe de KEB : Moudjbeur, M'fatha, Boghar, OE Djellil, Sneg et Boughzoul, ce sont les communes de la première couronne (il y a d'autres de la deuxième couronne : Seghouane et Zoubiria (sous l'influence de Bouarghia), Tletet Edouaer (sous l'influence d'Ain Boucif), Aziz et Chahbounia (avec une influence qui n'est pas directe assurée par un système viaire RN1 et CW1), Ain Oussara et Benhar (sous l'influence de la wilaya de Ain Oussara) qui tissent ensemble un système urbain plus grand que celui de la ville de KEB. La connexion avec les autres communes est assurée par les systèmes de voies communales et wilayale, bien que la notion de la distance joue un rôle important pour le déplacement des gens en économisant du temps, de la distance et de l'économie (moins de distance par rapport à une autre ville mis cette commune sous son influence) (*Tableau V-2*).

---

<sup>196</sup> Pour ce faire nous sommes d'abord partis d'un champ d'investigation englobant toutes les communes situées sur un rayon de 60 Km à partir de Ksar El Boukhari en considérant que celles-ci pourraient faire partie de l'aire urbaine de Ksar El Boukhari. Le critère utilisé pour définir ce champ d'investigation se limite au maillage urbain, à savoir le positionnement des villes de la zone ayant un poids démographiques plus ou moins similaire ou supérieur à celui de Ksar El Boukhari, il s'agit surtout de Berrouaghia, de Ain Boucif et Ain Oussara. (SCU de KEB mission 01).

critères Communes	Administratif	Continuité urbaine	Contiguïté géographique et 2 couronne	Distance	Accessibilité	Total
Boghar			X	X	X	3
Moudjbeur			X	X	X	3
Saneg	X		X	X	X	4
O El Djellil			X	X	X	3
Seghouane						0
M'fatha	X		X	X	X	4
Boughzoul			X		X	2
Aziz			X	X		2
Chahbounia			X	X		2

**Tableau V-2** : Synthèse des critères territoriaux pour l'air d'influence de KEB. SCU, CNTC Spa- Boumerdes, 2008

Nous avons cité via des indicateurs sur l'attractivité pour une délimitation même temporaire de notre aire d'étude. Il y a aussi des autres indicateurs à cette échelle qui s'impliquent au registre social et démographique pour tracer une politique d'aménagement exemplaire. Dans cette optique l'aspect démographique est primordial pour une politique de planification urbaine pour pouvoir connaître les besoins en matière d'habitat et de travail et par conséquent les limites de capacités de charges de la cité. KEB avec une population de plus de 60000 se trouve en première place en matière d'habitants et de besoins en logements et en commodités urbaines.

Premièrement la répartition des équipements scolaires et éducatifs dont notre ville est la plus dotée voir le nombre d'habitants et l'utilisation de ces derniers par les communes (Chahbounia, Moudjbeur, M'fatha, Saneg, Boghar, Seghouane, O,E Djellil et Boughezoul, même partiellement) qu'on a citées au-dessus dans la première et la deuxième couronnes (04 lycée, et 07 CEM) contre 01 CEM dans les communes limitrophes dépendantes. S'ajoute à cela les équipements sanitaires où il y a une nette dépendance des communes de la première couronne à KEB (avec ces 03 centres de santé et sa polyclinique). Aussi bien que le nombre d'habitants comme paramètre exigeant la dotation de la ville par un nombre important des équipements (d'une part parce qu'ils sont vus en tant que besoin, et d'autre part en tant que composantes urbaines qui fonctionnent de façon permanente selon une grande demande). En connectant toutes ces composantes par la mobilité de la ville vers les zones environnantes ou le sens inverse. D'après les études faites par la direction des transports de la wilaya en ce sens, KEB représente un point important de mobilité avec les communes de la première et la deuxième couronne soit pour les flux sortants ou rentrants. S'influence de KEB est aussi calculable via la notion d'attractivité (voir annexe) dont les communes qui sont sous l'influence de notre zone sont : M'fatha, Saneg, Moudjbeur, Boughzoul et Boghare.

De même, pour les critères environnementaux où plusieurs communes partagent les mêmes données environnementales avec KEB, autrement dit les mêmes écosystèmes. L'équilibre des écosystèmes est devenu un objectif commun entre ces communes. Parmi ces éléments environnementaux Oued Chlef traversant l'aire d'étude et par conséquent la ville. Cet élément demande d'être protégé contre les rejets des eaux usées de la ville et des communes traversées par celui-ci : Boghar et Saneg à travers Oued Enouat et OEDjellil à travers Oued Bou Kmouri et Moudjbeur à travers Oued El Akoum. Un autre élément qui est les déchets solides où les agglomérations de notre aire d'influence les rejettent dans la nature dont, on tire la sonnette



d'alarme pour la programmation des décharges y compris des centres de trie des déchets aussi bien que des décharges d'incinération pour les déchets sanitaires.

Pour en ce qui concerne les critères de registre économique, il est utile de commencer par l'existence des zones industrielles en tant qu'infrastructures structurantes du secteur. KEB, avec sa zone d'activité de 240 ha et sa zone d'industriel avec une surface de 69 ha, a une aire d'influence dépassant l'aire d'influence des autres registres. En arrivant jusqu'aux limites de la wilaya ou des autres zones lointaines pour raison d'approvisionnement des matières premières et les partenariats avec les autres zones notamment d'El Berrouaghia et d'Ain Oussara. Et via les paramètres qu'on a évoqués au-dessus, on peut délimiter l'aire urbaine objet de planification urbaine à une échelle médiane entre le territoire et le quartier. S'ajoute à cela que les valeurs agricoles de cette zone sont menacées par les sols fragilisés par l'érosion éolienne, les lits d'oueds et les piémonts de montagne accumulent d'éléments fins et d'eau ; un projet de stabilisation de sol est incontournable.

Dans cette optique, cette aire d'étude est influençable par sa localisation dans une zone steppique dont la capacité de charges délicatement exploitable en se mettant au diapason des commandements de développement durable. Aussi bien que la localisation proche d'oued Chlef, l'indicateur poussant à penser aux risques d'inondations, ce qu'on appelle en urbanisme la « singularité de milieu » (Cris Younes, *Colloque sur les défis urbains contemporains, Bratislava, 30, 31 Mai 2013*). Il y a dans la politique de développement durable des autres indicateurs à mettre en scène un projet urbain. En matière de climat en tant qu'élément majeur pour habiter un intérieur agréable, notre zone est caractérisée par un climat semi-aride avec un hiver froid (la température moyenne varie de 7 et 9°) et un été sec et chaud (la température moyenne varie de 24 et 39°), et des vents dominant qui viennent de l'Ouest et du Nord en hiver avec le siroco pendant la période estivale. Elle se situe à une attitude varie entre 500 et 800 mètres et une zone classée dans la zone II a. Selon le RGPH 2008, 70% des habitants sont en dessous de 30 ans (avec une densité de 1269 habitants/km<sup>2</sup>), ce qui lance aux acteurs de l'urbain un grand défi pour assurer des toits pour tous et par conséquent de l'emploi, sinon on va reproduire les mêmes erreurs des modes de planification précédents. Le taux d'activité de la commune de KEB est estimé à 23,75% et le taux de chômage à 18,83%.

En matière de logement, le taux d'occupation par logement est de 6,21 per/loge avec une population urbaine dans sa presque totalité ; les autres communes de l'aire d'influence le taux se varie entre 5,20 à Saneg au 8,05 à Boughzoul. Dans la ville KEB, le cadre urbain mérite la réhabilitation en raison de sa vieillesse et vétusté. Ce qui nous engage dans deux pistes celui de construction avec les nouvelles démarches d'urbanisation et de projet urbain et l'autre par les mêmes théories en réhabilitant où il faudra. Aussi bien des opérations d'éradication pour les 500 habitations en bidonville causés par l'exode des habitants des autres communes limitrophes vers la ville de KEB.

La difficulté de maîtrise de l'urbanisation et l'apparition des ces failles est le résultat d'une politique sectariste des années précédentes. Le produit de cette politique est caractérisé par une spatialité chaotique à cause de l'absence d'une politique d'urbanisation à une grande échelle et l'absence d'une coordination intersectorielle.

## **II.6.- Evaluation d'un projet urbain et de la durabilité d'un quartier de cette ville**

### **II.6.1.- Nouveau quartier d'habitat social dans le pôle<sup>197</sup> urbain en tant qu'image de la nouvelle politique urbanistique**

Le territoire de la wilaya de Médéa contient plusieurs villes caractérisées par leurs extensions urbaines difficilement contrôlées, conséquence de la grande demande de logements et de travail. Cette situation a engendré l'apparition d'un urbanisme éparpillé et non contrôlé. Les cadres urbains eux-mêmes ne sont pas épargnés du fait de leurs surcharges diverses, de l'insuffisance chronique de leurs infrastructures d'assainissement, de collecte et d'élimination des déchets, et de leur situation alarmante en matière d'hygiène et de salubrité publique<sup>198</sup>, cela nous pousse à la prendre au sérieux pour ne pas reproduire les erreurs des expériences précédentes.

Pour notre ville, une étude du Schéma de Cohérence Urbaine (SCU, 2008) a été réalisée pour la mise en scène et en cohérence les actions de développement en articulation avec les échelons d'aménagement PAW et PDAU. Ce schéma participe à l'application des enjeux de développement durable à l'échelle locale autrement dit à l'échelle d'actions, il est aussi pour objectif 'de maîtriser l'étalement urbain anarchique et d'améliorer la qualité de vie et le niveau du confort urbain par la vérification de la cohérence entre les opérations de renouvellement urbain et les extensions, par l'amélioration de la diversité fonctionnelle et la mixité sociale de l'habitat, une exploitation rationnelle des ressources naturelles et la préservation des patrimoines culturels et naturels' (*Centre National des Technologies et du Consulting, SGP DIPREST, Décembre 2008, Rapport 1, P04*). De même, notre étude reste limitée par l'aire d'influence de notre ville et par conséquent leurs quartiers s'il y a lieu.

Le traitement du sujet de l'habitat et les équipements d'accompagnement sont devenus indissociables. Car c'est avec cette manière de planification qu'on peut dégager les axes et les moyens qui permettront d'ordonner et de coordonner l'urbanisation anarchique à la différence des ZHUNs. La maîtrise de l'aménagement ne se contente pas seulement de la maîtrise de l'urbanisation, mais elle doit impliquer également, le retour à l'échelle de l'homme, autrement dit du quartier, afin d'assurer une meilleure qualité de cadre de vie pour tous. Dans cette perspective, les collectivités locales pilotées par le premier responsable de la wilaya Mr le Wali AEK Zoukh accompagnées par les directions techniques ont proposé une architecture urbaine qui se ressemble dans sa démarche aux unités de voisinage (qu'on a vu au-dessus) assurant un cadre et un mode de vie stables. L'initiative a connu la lumière par la création de nouveaux pôles urbains différents des cités dortoirs selon les déclarations du premier responsable de la wilaya Mr Zoukh. Parmi ces dix-neuf (programme en annexe) pôles urbains on trouve celui de : Ksar el Boukhari. L'assiette de ce quartier se situe dans le POS 1 (*Figure V-9*), sur un terrain sans contraintes naturelles et artificielles ce qui facilite énormément la tâche de conception.

---

<sup>197</sup> Ce terme est utilisé dans les administrations DUC, DLEP et officialisé par les responsables locaux et centraux. Il signifie un espace urbain considéré planifié dans l'objectif de maîtriser l'extension d'une ville, il se présente sous forme des POS, où se trouvent toutes les commodités de la vie quotidienne (habitat, équipements d'accompagnement...). Dans la wilaya de Médéa, il y a 19 pôles urbains dans lesquels l'administration locale a tenté de viser l'amélioration de cadre de vie des citoyens et assurer des logements sains.

<sup>198</sup> Rapport du Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement ; « Aménager l'Algérie de 2020 », P75



## **II.6.2.- Programme de logements projeté dans le nouveau quartier d'habitat social à KEB**

La partie résidentielle de ce quartier est composée de 775 logements collectifs pour accueillir 4650 habitants (le nombre est calculé selon les TOL de GRHP), cette cité est organisée suivant des parcelles où l'espace extérieur –en matière d'étude d'aménagement et de financement- est étudié et pris en considération dès le début de l'opération dans un climat de transparence dont tous les directeurs du conseil exécutif de la wilaya ont l'information. 400 logements sociaux ont connu le lancement sur terrain, ressemblent à ceux des expériences précédentes avec une typologie standard mais peu améliorée par rapport aux logements programmés avant l'année 2006 en matière de surface.

Le maître d'ouvrage l'OPGI et l'agence foncière avaient lancé des concours d'idées et de conceptions, dont les prescriptions urbanistiques et architectures sont mentionnées dans les cahiers de charges des concours, en respectant le plan de masse comme document d'urbanisme opposable aux tiers. La cité destinée aux logements sociaux est dotée par des équipements d'accompagnements implantés dans une logique de conception globale, où ces derniers sont faits de manière à être une partie complémentaire des logements, autrement dit, une tentative d'aller vers le concept d'habitat.

Le contexte dans lequel s'est implanté ce quartier évoque un nombre de problématiques urbaines en visant la compréhension le contexte de 21<sup>ème</sup> siècle, le cadre législatif et par conséquent les procédures administratives; c'est la raison pour laquelle nous avons vivement qualifié l'importance d'une démarche d'évaluation et de labellisation à l'image des pays développés. Les environs de ce quartier montrent un impératif d'étendre la ville en répondant à la demande croissante de logements et services de proximité dont la typologie de l'habitat sociale est presque semblable aux expériences précédentes des ZHUN. C'est cette ressemblance qui nous a poussé à penser l'après projet par le choix des méthodes d'évaluation qui se trouve au diapason de notre problématique ; par ce que 'La science moderne ne consiste pas seulement en des représentations, elle a toujours un caractère interventionniste. «Toute aventure des sciences expérimentales depuis le XVII<sup>ème</sup> siècle réside en ce dialogue entre représentation et intervention' (Hacking, 1983 : 24).

De cette vision, ce quartier résidentiel montre sa forte représentativité en matière de prise en compte des autres composants des zones d'habitations des années soixante-dix. 'Le fait de représenter est en effet à l'origine et dès le début lui-même une activité matérielle, une pratique qui consiste en la fabrication d'objets qui ressemblent à d'autres choses... La représentation est donc primaire et précède la formation d'un concept de la réalité à laquelle elle fait référence' (Rheinberger, H-J, 2014 : 16). S'ajoute à cela, que le contexte législatif depuis l'an 2000 permet la réalisation d'une démarche de durabilité. Ce quartier se situe avoisinant route nationale, une axe stratégique en allant vers Djelfa autrement dit la porte du Sahara algérienne. Les travaux de viabilisation générale et de logements sociaux en particulier ont été bien lancés en 2007.

## **II.6.3.- Processus et lignes de planification de ce projet**

L'aménagement urbain de cette assiette considérée logiquement une extension urbaine comme réponse la saturation du tissu urbain. Cette projection urbaine est justifiée par un besoin

croissant de logements et équipements annexes. Elle est faite en continuité urbaine par un système viaire, une accessibilité facilitée et une trame claire.

Cette extension sera construite sur un terrain favorable à accueillir ce dit nouveau pôle urbain (administrativement parlant), qui vise en premier lieu la satisfaction du besoin le déficit en logement, en construisant selon les conditions minimales standards d'habitabilité. Dans cette optique, la DUC de Médéa a pris l'initiative à organiser l'espace de manière adéquate à récupérer le foncier urbain possible, par la création d'un nouveau pôle urbain. S'ajoute que l'opération commença dès le premier temps par un programme déclaré par le premier responsable de la wilaya qui a fait tout un travail périodique de concertation.

En matière d'urbanisme et d'après des réunions périodiques lors de proposition de l'aménagement de cette zone, cet aménagement va répondre selon leurs concepteurs aux deux volets :

- Une structure qui participe à la gestion de la ville en supportant les changements, de façon très claire, au niveau de l'axe principal, en créant une relation permanente et une continuation avec le reste de la ville ;
- un autre élément non moins important, qui soit heureusement avantageux en termes juridiques des terrains qui sont en quasi-totalité à propriété communale ce qui permet une vaste maniabilité à l'aménagement.
- La fluidité de déplacement vers la partie sud de la ville grâce à la revalorisation d'une voie principale reliant de centre de la ville en directe avec ce tissu urbain en pensant à ne pas laisser cette partie de la ville périphérique.
- En pensant à la cohérence urbaine par garder les mêmes typologies en matière de règles d'urbanisme en instaurant un système de transport favorable selon une trame viaire sans rupture avec les quartiers avoisinants, avec l'existence d'un axe majeur reliant ce tissu avec le vieux Ksar de la ville dans une vision de revaloriser le cadre patrimonial de la ville.
- En implantant un tissu urbain proche des autres directions vers les autres communes aussi bien que la zone industrielle.

Dans une perspective de penser globalement, un programme de 750 logements et de 24 équipements d'accompagnement s'étale sur 17 hectares, dont les logements occupent le 1/5 de surface totale y compris l'espace extérieur avec toutes ces composantes.

## **II.7.- Diagnostic partagé de développement durable du pôle urbain de KEB**

Sur la base des données de terrain collectées et des recensements officiels de la population, un diagnostic de développement durable sera effectué sur ce pôle urbain à l'image des autres pôles de la wilaya. L'objet de ce travail est de décomposer la réalité de terrain et de la comprendre de manière structurée en permettant la réalisation d'un diagnostic de développement durable puisque cette extension a été planifiée dans un contexte législatif encourageant l'adoption le développement durable, et par conséquent un projet urbain. Ce quartier s'étend sur une superficie de 17 ha y compris les surfaces libres et celles destinées aux équipements d'accompagnement. La situation de ce quartier lui permettre d'être un point de lien entre la ville et la zone industrielle même cette dernière est timidement exploitée.

Généralement, la raison pour laquelle cette extension est construite, c'est de répondre au besoin de logements et des équipements qui ont devenues inconvenables par rapport au nombre d'habitant et, de chercher notamment des dépendantes hors centre ville asphyxie, dont, la mobilité urbaine est devenue très difficile, donc, une extension de tissu urbain devient aussi inévitable.

## **II.7.1.- Caractéristiques du quartier**

### **II.7.1.1.- Une situation périphérique mais bénéfique**

Le quartier s'étale le long de l'ex-route nationale 1 (une route déclassée), dont une valorisation urbaine de cette partie est souhaitable dans le sens de donner une autre souffle pour la ville en matière d'extension logique en ciblant régler certains problèmes. Au sud, il existe un talus comme contrainte naturelle délimitant le quartier ; à l'Ouest, se trouvent des terrains agricoles séparées par rapport à notre quartier par la route nationale déclassée qui représente aussi un axe majeur de développement urbain et de fluidité de mobilité urbaine.

La cité d'habitat collectif construite en R+5 comme la majorité des quartiers de cette typologie à travers la wilaya dont, cette hauteur règne en évitant des retombées financières engendrées par l'ascenseur à titre d'exemple. Mais le point de différence réside dans le fait que l'espace extérieur dans la cité d'habitat social n'est pas traité comme un parent pauvre, par contre il a été doté par des équipements d'accompagnement construits simultanément avec les logements. Ces équipements annexes complétant la notion logis touchent particulièrement les domaines d'éducation, du sport et d'administration générale.

La singularité de ce quartier d'habitat social collectif par rapport aux expériences précédentes réside aussi dans difficulté vitale à rencontrer en cas de décomposition, ce qui éloigne un peu et de façon timide la conception de zoning.

### **II.7.1.2.- Données sur la population**

Le quartier à étudier est de taille moyenne par rapport aux autres quartiers de la ville avec presque 5000 habitants, ce qui représente presque 08 % de la population totale de la ville. Une opération statistique sur terrain auprès de ce quartier montre que la population active de moins de 40 % et un taux de population non active assez élevé d'un ordre de 60 %. S'ajoute à cela que ce taux ne cesse pas de s'augmenter à cause de la rareté des secteurs créateurs d'emplois sauf dans le domaine commercial, de même ce dernier est pratiqué de manière informelle ce qui a influencé négativement sur l'image de la cité.

Ces données de la situation sociale dégradée et vulnérable a provoqué un refus des ménages de payer leurs loyers ou l'incapacité de garantir un paiement mensuel régulier. Cette situation est poussée en avant par les critères de distribution qui donne plus de chances aux demandeurs de logements sociaux qui n'ont pas de sources financières (95 points pour les chômeurs). L'ambition tracée d'emblée de créer une unité urbaine cohérente et solide est évaporée par l'impératif constat qu'une classification d'un système d'habitat doit bien connu en avant. Donc, on est maintenant dans une situation de contradiction où les résultats sont loin d'être réalisés sur terrain où l'esprit social collectif est difficilement réalisable. Des visites effectuées sur terrain nous ont montré qu'une partie de logement est occupé par des autres gent dont la majorité d'eux sont des fonctionnaires habitants qui ont un problème d'ébergement proche de leurs emplois.

### II.7.1.3.- Données sur le parc de logements

Le quartier dit pole urbain comprend plus de 800 logements, ce chiffre représente une portion importante du parc de logements de cette ville et, met le quartier dans les premières places parmi ceux composent son tissu urbain. Ce quartier d'habitat est dirigé par l'OPGI en tant qu'organisme étatique chargé de la promotion du service public en matière de logement social.

Mais bien que la mission et les actions de prestations de services en vue d'assurer l'entretien et la maintenance des biens immobiliers est confiée à cet office, la réalité du terrain a montré que l'image des cités est désagréable, où ces cités montrent des effets néfastes sur tous les plans social, économique et environnemental, même avec les tâches confiées aux communes comme la collecte des ordures ménages etc...

A cet égard, ce domaine a déjà connu auparavant des opérations de renouvellement urbain financés par le secteur l'Urbanisme et d'Habitat dans le cadre d'amélioration urbaine qui a touché la plupart des quartiers résidentiels de la wilaya comme opération nationale, mais ces efforts ne touchèrent que les enveloppes extérieures des blocs sans penser à un vrai concept de projet urbain. S'ajoute à cela comme état de lieux qu'il y des logements vacant et non occupés.

### II.7.1.4.- Typologie de logements

L'ensemble de logements qui composent ce quartier résidentiel est caractérisé par des immeubles verticaux sous forme de tours et des barres. Dans cette cité résidentielle qui sera réalisée avec un système auto-stable (poteau- poutre). On trouve deux typologies distinctes (Figure V-10 et V-11) :



Figure V-10et V- 11 : Vue sur les différentes typologies de logements sociaux. Prise par l'auteur

- **Le type barre-fermé** : qui comprend des bâtiments en R+5 avec deux logements par palier ; les logements ont deux orientations bilatérales et, des typologies différentes suivant le positionnement du logement (angle, rive...), la distribution est assurée par une cage d'escalier centrale ; au rez-de-chaussée se trouvent certaines activités de commerce et service.
- **Le type barre-ouvert** : qui comprend aussi des bâtiments en R+5, ils ressemblent à la première typologie mais ils sont ouverts vers l'espace public et les équipements d'accompagnement. Les espaces communs qui se trouvent entre les logements et les équipements sont utilisés comme parkings de part et d'autre. Aussi, avec deux logements par palier, et deux orientations bilatérales et la même typologie, les logements sont distribués par une cage d'escalier centrale; au rez-de-chaussée se trouvent certaines activités de commerce et de service.

Ces dispositions cependant, sont plus favorables que d'autres, c'est un 'regroupement de bâtiments d'habitation qui permet d'organiser une centralité et de créer une diversité dans le traitement des espaces libres : place...terrains de sport et...de faire vivre quelques commerces' (Faune, A, 1996 :68). Moins d'une année après, l'image de la cité a commencé à se dégrader, avec désagrégation de l'image extérieure comme les images montrées au-dessus, fissures apparentes dans des façades et notamment dans les espaces communs où ces derniers se sont devenus des espaces des ordures et de saleté. S'ajoute à cela l'infiltration des eaux pluviales après la dégradation rapide des parties techniques de bâtiments accompagnée d'une absence des services chargés de maintenances argumentée par le silence des habitants qui vivent dans ces appartements. En général, on peut qualifier que sont les mêmes anomalies constatées dans les grands ensembles qui montent en surface récemment, en assurant aux habitants seulement un confort strictement minimum en matière de surfaces, de techniques et programme projeté.

#### **II.7.1.5.- Données sur les Equipements et services**

Lors de planification de ce quartier, la proposition urbanistique a mis en œuvre un ensemble des équipements en tant que levier d'habitabilité de l'espace et une complémentarité pour la recherche d'un système urbain:

##### ***Programme projeté :***

##### ***1/ Programme d'habitat***

Logements collectifs : 775 logements ;

Population prévisionnelle : 4 650 habitants ;

2/ Programme d'équipements : 24 équipements tous types confondus ;

2-1/ Equipements sportifs : Complexe sportif de proximité, Piscine olympique, Terrain combiné ;

2-2/ Équipements éducatifs : 2 Groupes scolaires, C.E.M ;

2-3/ Equipements socio-éducatifs : Crèche, S.O.E.M.O, Équipement socio pédagogique, Bibliothèque ;

2-4/ Équipements administratifs et/ou de services : Siège A.P.C, Centre de proximité des impôts, 3 Subdivisions techniques, Sûreté urbaine, Antenne postale, OMNL, 100 Locaux, Agence d'emploi, Tribunal, Placette ;

2-5/ Équipements sanitaires : Centre de santé.

Les équipements d'accompagnement à projeter sont programmés sur la base d'un travail de concertation avec les responsables des différents secteurs et piloter par le premier responsable de la wilaya afin de faire des demandes d'inscription de leurs propositions comme opération de réalisation auprès de leurs ministères concernés par chaque projet. La concertation des citoyens reste limitée par la participation de représentants de peuple.

#### **II.7.1.6.- Espaces verts**

Lors de la conception de ce quartier, les espaces verts sont sous-estimés, ils n'existent que quelques petites surfaces dans les cours formées par le positionnement des immeubles. S'ajoute à cela que même les espaces mis en œuvre souffrent d'entretien. De cette idée l'espace vert n'a pas pratiqué son rôle en tant qu'élément de qualification des espaces urbains.

De même, les blocs ont envahi la surface foncière au détriment des espaces de détente, ce qui se pose un vrai questionnement sur l'équation urbanistique mettant en harmonie un ratio



d'espace vert destiné à chaque habitant, aussi bien que la définition elle-même du travail objectif vers le bien-être. Après avoir visité le quartier en question, nous avons constaté l'absence d'unicité des espaces verts ou la trame verte, aussi bien que la continuité matérielle et visuelle en connexion avec les avoisinants, ce qui accentue la séparation entre les différents espaces.

#### **II.7.1.7.- Système viaire**

La carte de la ville montre facilement que ce quartier mis en périphérie mais il n'est pas enclavé. Ce quartier se trouve davantage sur la ligne de la l'ex-route nationale n°01 où l'accessibilité depuis le centre de la ville est facile. S'ajoute à cela que le quartier est délimité aussi par la voie périphérique de la ville, aussi bien que des voies de dessertes reliant notre quartier avec ceux avoisinants.

Le positionnement de ce quartier par rapport au tissu urbain de la ville a bien permis l'adoption d'un plan de transport fluide sans perturber celui précédemment adopté par la commune et la direction de transports. Ces avantages d'implantations sont accompagnés par des inconvénients qui se présentent notamment avec les problèmes de sonorisation et de bruit produits par les automobiles et la dégradation de la qualité de l'air (cette dernière est sentie en respirant l'air). On remarque facilement que dans ce quartier il n'y a pas d'impasses générant l'impression de fermeté envers l'extérieur.

#### **II.7.1.8.- Vie sociale**

Après plusieurs entretiens avec les habitants de ce quartier, nous avons constaté que la vie sociale équilibrée trouve difficilement sa place devant un taux de chômage très élevé dont beaucoup des habitants ne sont pas intéressés par un continuuel mouvement social impliquant les habitants à une qualité de vie meilleure. Les mouvements sociaux sont subordonnés par des jours biens connus comme les fêtes religieuses d'Aid-el-Adha et El-fitr, aussi bien que quelques autres mouvements caractérisés par leur aspect culturel ou national en tant que jours fériés en participant rarement dans les événements festifs. Socialement et sur le registre de planification social, ce système ne marche pas dans le sens de définir un vrai système d'habitat.

En ce sens, un constat mené sur place montre que les célébrations nationales se ne sont que des événements où la ville est vidée de ces habitants, celles-ci considérées comme des vacances où on organise quelques activités sans sensibiliser les habitants à participer dont, les impliqués ne sont que personnes morales (administratives). Actuellement, ce quartier ne comprend pas d'associations à l'image des autres quartiers de la ville. Les associations sont dans la plupart de cas spécialisées dans les affaires sociales, et sportives en couvrant toute la ville, bien qu'il existe d'autres en cherchant à revivre les traditions et les coutumes locaux.

De même et malheureusement, les mouvements sociaux ne donnent aucune importance à la qualité des espaces communs et de la qualité de bâtis, aussi bien qu'aux espaces verts et placettes ; c'est à l'image des grands ensembles. S'ajoute à cela que la vie sociale est emprisonnée à l'intérieur des quartiers où le contact avec le reste de la ville (habitants) est subordonné par la fréquentation des administrations le jour dont le quartier est quasiment interdit aux étrangers le soir. Ce qui consacre la mobilité et les besoins nécessaires comme nouvelle forme

de vivre ensemble ; ce qui contrecarre la notion d'un système d'habitat dont l'économie et la gestion n'explique pas tout.

S'ajoute à ce constat qu'il y a des ilots où leurs habitants se sont fermés sur eux-mêmes par des portes métalliques. De ce qui précède, on peut dire que les horaires des administrations condamnent durant toute l'année les mouvements des citoyens, bien que ce constat fait sortir clairement l'absence d'un projet social soit pour les habitants soit pour les élus locaux.

#### **II.7.1.9.- Logique foncier et occupation du sol**

Selon la direction de la construction et de l'urbanisme (la DUC) de la wilaya et la DRAG, cette initiative de planifier cette extension urbaine a permis aux collectivités locales à récupérer au maximum des terrains pour implanter leurs futurs programmes notamment au profit des logements sociaux collectifs; puisque les lois en Algérie la réglementation administrative ne permet pas aux autorités locales d'entamer les procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique pour les logements sociaux. Donc, L'implantation de ce quartier d'habitat social collectif est facilitée par cette procédure administrative, elle nous assure une disponibilité foncière, et offre une forme d'unité pouvant satisfaire leurs habitants et créer par conséquent des espaces vivants (appellation utilisée par Michael De-Sablet); ils sont bien délimités, et l'espace extérieur n'est pas considéré d'emblée comme le parent pauvre de la cité à l'image des ZHUN.

#### **II.7.1.10.- Statut de L'espace entre privé et public**

Pour les blocs de logements collectifs, les statuts juridiques (gestion et appropriation après projet) se ne sont pas encore ni précisés ni connus, aussi bien que la nature de sol à l'extérieur des enveloppes des bâtiments, et leur mode de gestion, bien que leur aménagement et leur désignation qui ont été prise en compte lors de conception de projet. De même, et autour des équipements ; une image vivante est donnée via la mixité fonctionnelle, et les ensembles ouverts et la prise en considération des espaces aux pieds des bâtiments. Il n'y a pas d'espaces perdus comme ceux qui se trouvent dans les anciennes expériences mais se sont des espaces sans aucun principe d'organisation ou rationnel mais seulement dans l'étape de conception.

Théoriquement, cette manière de traiter l'espace extérieur ne permet pas aux gens d'intervenir dans ces assiettes de façon illicite ; donc, et devant cette situation un travail complémentaire doit se faire pour penser à la gouvernance et à la concrétisation de ce type d'espace.

## **II.7.2.- Diagnostic partagé de développement durable selon la démarche HQE2R comme étape préliminaire**

### **II.7.2.1.- Grille d'analyse HQE2R des quartiers**

Le retour vers les méthodes d'évaluation en urbanisme est une activité récente ; en partageant l'idée disant il me paraît que cette démarche a été faite « comme résultat de l'activité scientifique deux sortes de lois : 'les unes, qui tiennent davantage de la liaison mathématique et impliquant une forte élaboration et épuration des concepts ; les autres, qui sont plus voisines de l'élaboration et de l'induction pure et simple » (Boutroux 1895 : 139-140).

L'application de la démarche HQE2R nous renvoie vers les propos d'Otto Neurath qui ne 'voyait cependant en une telle technique d'analyse des marches des idées qu'une condition préalable à une pratique de l'histoire des sciences qui puisse être couronnée de succès. (Rheinberger, H-J, 2014 : 24). Dans l'esprit lui-même de la démarche empirique, il y a une sorte de traçabilité de processus de la recherche scientifique basé sur un système d'hypothèse au centre puis un choix objectif des phénomènes privilégiés d'être traités, en partageant cette idée avec Neurath qui rajoute « une instruction pour faire des connexions ».

Le diagnostic « partagé » dans notre cas d'étude prend sa source de la forme de la concertation initié par Mr Zoukh AEK (le premier responsable de la Wilaya) périodiquement. La participation des élus locaux est obligatoire dans le sens d'entendre les voies de habitants. Cette concertation reste restreinte parce que les élus ne savaient pas réellement toutes les aspirations de leurs citoyens d'un côté, et la non implication des communes auparavant dans ce genre de projet d'autre côté.

#### **II.7.2.1.1.- Potentialités (points forts) du quartier**

D'après les quatre champs d'analyse de cette démarche qu'on a constaté ce qui suit en tant que potentialités:

##### **1.1.- Espaces bâtis résidentiels :**

*En matière de structure* : le quartier est caractérisé par une portion importante destinée à l'habitat social collectif. Elle est composée de presque 800 logements dont la plupart se sont des immeubles collectifs sous forme des tours et des barres (à l'image des grands ensembles des années 70). L'ensemble des blocs montre des constructions en R+5.

Théoriquement, les espaces qui se trouvent aux pieds des immeubles sont traités en continuité dans le plan de l'ensemble. Parce qu'au début le principe est de planifier d'habitat social différent à celui des grands ensembles.

*En matière d'utilisation* : ces espaces sont destinés à l'environ de plus de 6000 habitants<sup>199</sup> qui n'ont représente une portion importante d'habitants par rapport à l'ensemble de la ville. Ces habitants sont tous des locataires, avec un taux d'occupation par logement au alentour de 7 personnes par logement au minimum, ce qui justifie que les familles modestes ont une place importante dans la cité. Statistiquement, le taux de scolarisation est de 99%, en profitant de rapprochement des équipements scolaire (pour cette raison il n'y avait pas de problèmes ni organisationnel et pédagogique lors de relogement des gens dont j'ai assisté moi-même). Les

---

<sup>199</sup> Ce chiffre a été calculé avec un ratio de 6 personnes par logement mais en réalité, on a trouvé que la plupart des familles dépasse ce nombre (dans certains cas, on trouve deux familles sous le même toit).

relations sociales se ne sont pas stables et linéaires. On dit des fois qu'elles sont sans mouvements sociaux sauf les jours relatifs aux fêtes religieuses et certaines nationales.

### **1.2.-Espaces bâtis non-résidentiel :**

*En matière de structure :* les équipements d'accompagnement occupent une partie importante du quartier avec 24 équipements. Le commerce en tant qu'activité régnant la scène économique dans cette zone ait été bien concentrée dans une bâtisse qui se trouve au centre du quartier. En bénéficiant du programme présidentiel de cent locaux, cette ville est bénéficiaire de 600 locaux au profit des jeunes notamment ceux artisans.

S'ajoute à cela, qu'il existe certains équipements qui vont devenir des centres d'attraction à l'échelle de la ville comme le siège de l'APC (Assemblée Populaire Communale). Bien que des autres ont été mis en œuvre pour alléger la pression aux citoyens qui ne cessent de s'augmenter. Mais afin de satisfaire tous les besoins urbains en répondant à une grille d'équipements, les équipements programmés restent loin d'atteindre cet objectif (comme on évoqué auparavant l'impossibilité de trouver un modèle parfait).

*En matière d'usage :* les usagers de quartiers sont venus des différentes parties de la ville, c'est une vraie forme de connexions sociales inter-quartiers. De cette idée, il y a des équipements qui ont été fréquentables par les habitants de la cité comme les équipements d'éducation nationale, et la bibliothèque de la cité, bien qu'il y a des autres sont à l'échelle des quartiers voisins et d'autres à l'échelle de la ville ou de plus comme le stade du football, la piscine olympique et le siège d'APC. Négativement, l'informelle a prendre une place dans la vie quotidienne via les parkings informels le long des roues et le commerce informel occupant les trottoirs.

### **1.3.- Espace non-bâti :**

*En matière de structure :* les espaces extérieurs entourant les bâtiments et les espaces publics sont, à la plupart des cas, restés à la merci des citoyens, et avec l'absence des associations de sensibilisation, ces espaces se trouvent dans un état de médiocrité et d'insécurité.

Ces espaces sont des porteurs dans grandes valeurs foncières méritant d'être valorisées, puisque de laisser des vides mal entretenus encouragera les constructions illicites et l'exploitation clandestine du foncier.

*En matière d'usage :* bien qu'il y a des équipements sportifs, éducatifs, culturels et de santé mais la scène sociale est marquée par l'absence des mouvements associatifs, ce qui engendre une vie sociale pauvre d'animation culturelle et sociétale d'une partie, et montre une énergie potentielle énorme à exploiter d'une autre partie.

### **1.4.- Infrastructures (Réseaux et Mobilité) et usagers**

L'imperméabilité au centre du quartier est facilitée par un réseau de voies de dessertes. Ce caractère permet la visibilité urbaine en mettant une plate forme agréable pour une bonne perspective urbaine. Bien qu'en matière de ratio d'espace de stationnements et de circulation le chiffre reste très réduit (moins d'une place pour deux logements, voir le plan du quartier), ce qui condamne un peu la fluidité de mouvement mécanique et par conséquent des personnes à l'intérieur du quartier.

La relation entre le tissu urbain avoisinant et notre cité est assurée par une voie périphérique, aussi bien que la route nationale (01 déclassée récemment) qui représente la colonne vertébrale de la ville.

*En matière d'usage* : le schéma de circulation mécanique est en parfait partage mouvement piétonnier. La mobilité mécanique est forte au niveau de la voie périphérique dont celle-ci est utilisable et partagée avec les autres quartiers. S'ajoute cela que la circulation consomme plus de deux tiers de la surface libre (bien que la circulation douce reste le parent pauvre).

### **II.7.2.1.2- Dysfonctionnements (Points faibles) du quartier**

#### **2.1.- Espaces bâtis résidentiels (Habitat) et habitants**

- La conception de l'espace intérieure est faite en prenant en compte l'assurance d'un logis minimum sachant que la majorité des familles sont des familles nombreuses. Ce produit est un produit économique et n'est pas un produit social ;
- Négligences des espaces extérieurs qui sont mal entretenus où la médiocrité de l'image urbaine frappe fortement tous les endroits, parce que les habitants s'intéressent seulement à son propre espace intérieur ;
- Insouciance envers l'aspect architectonique et urbanistique où les éléments de traitement des façades se ressemblent à ceux des expériences précédentes des ZHUN, les habitants se sentent qu'ils habitent dans l'anonymat;
- Le savoir-faire de l'artisanat dans le domaine de la construction est absent. C'est constatable par l'absence d'un art urbain et des éléments d'ornementations faits par la main humaine;
- Inadéquation entre les normes et la taille de la famille algérienne où il n'y a aucune flexibilité et aucune liberté dans les espaces intérieurs de la maison (avec 7 personnes seulement, on trouve moins de 9 m<sup>2</sup> par personne y compris la circulation interne et la cuisine?);
- Inexistence d'espaces extérieurs privés destinés à une famille ou un groupe d'habitants comme les personnes âgées, enfants ou les adultes par exemple;
- En matière des travaux de chantiers, on constate des mauvaises finitions et malfaçons du système bâti, des matériaux de construction qui perdurent depuis longtemps dont la recherche scientifique n'est pas valorisée en la matière;
- L'espace résidentiel se trouve en continuité avec l'espace extérieur dont, la séparation est faite par les portes d'entrées de blocs. Ce dernier est traité de façon à ne pas refléter la vraie grandeur de bloc. De même, dans les blocs où il y a un espace semi-public, ce dernier a une qualité médiocre et marqué par le manque d'entretien ;
- Faible niveau d'isolation phonique et acoustique en absence de la vérification des assemblages des matériaux et la transmission du sens entre planchers ;
- Une seule typologie règne le parc de logements dans ce quartier ; elle a affaibli énormément l'attractivité de la cité ;
- Le quartier n'ouvre aucune chance de travail aux habitants sauf dans la clandestinité. Il est mal vu par eux-mêmes et qualifié par eux-même vulnérable ;
- Le taux de chômage ne cesse à s'augmenter dans ce quartier, de même la plupart des locataires sont des gens vulnérables et des familles démunies ;

## **2.2.- Espaces bâtis non-résidentiels :**

- Les équipements d'accompagnements ne répondent pas vraiment aux attentes et aux besoins de la société et n'assurent pas des relations inter-quartiers (en parlant d'un quartier vivant jour et nuit ou la ville 24/24) par exemple dans les quartiers durables, on trouve des maisons de quartiers, les lieux d'organisation des rencontres et des faites.....;
- La plupart des équipements mis en œuvre lors de la planification de ce quartier ne représentent pas une attractivité à une grande échelle notamment celle de la ville.
- Le commerce de grandes nécessités comme celui de l'alimentation générale et les pharmacies se ne sont pas proches des habitants où ils ont été distancés dès le début sauf sur les grandes artères ;
- Absence des centres de formation et d'artisanat, même les habitants réclament des équipements culturels, la chose importante dans cette société qu'elle n'est pas prévue dans le plan de la cité ;
- Les paramètres techniques au profit des handicapés n'ont pas pris en compte ;
- Peu sont les équipements destinés à une possibilité de recevoir une activité d'artisanat ou d'emplois urbains ;
- Les équipements annexes fonctionnent sans impliquer des habitants ou des associations, dont il n'existe pas de méthodes et de modalités entre les gestionnaires de ces établissements et les habitants donc le rapprochement des équipements qui a été vidé de contenu ;
- Les espaces destinés aux habitants se ne sont bien séparés avec la circulation mécanique ce qui engendre un climat d'insécurité et de peur des accidents notamment pour les enfants ;

## **2.3- Espaces non bâtis et usagers :**

- Les espaces verts restent le parent pauvre dans ce quartier. Ils ne participent pas à la restructuration de la trame urbaine.
- Manque d'éléments assurant la continuité des espaces, l'unicité de l'ensemble des constructions...
- Absence d'une hiérarchisation des espaces extérieurs permettant de distinguer fonctionnellement entre ceux des piétons et ceux d'espaces verts, de même leurs traitements sont faits sans mise en œuvre d'une vision verticale comme celle horizontale ;
- Les abords des bâtiments sont restés sans traitement et sans désignation d'un organisme chargé d'entretien dont les habitants montrent un désintéressement total ;
- Les espaces extérieurs de la zone d'habitat sont des espaces dans la majorité imperméables où le goudronnage a remplacé les espaces verts en favorisant l'automobile au détriment des aspirations des habitants ;
- Lors de la conception générale, ce quartier n'a pas bénéficié ni d'un plan de prévention contre les risques majeurs ni dans plan de protection contre les inondations ou des mesures en cas de séisme ou d'autres risques mentionnés dans le cadre réglementaire du pays ;
- Absence d'une stratégie urbaine de gestion des eaux pluviales où ces dernières sont canalisées vers l'évacuation de même comme les eaux usées bien qu'il existe plusieurs techniques d'exploitation des eaux pluviales ;

- La connexion entre les espaces extérieurs de ce quartier et les quartiers environnants est faite avec le pavage des espaces tampons entre bâtiments et trottoirs de façon pauvre et sans qualification urbaine ;

#### **2.4- Infrastructures (Réseaux et Mobilité) et usagers**

- Le réseau de transport est développé seulement au profit de déplacement mécanique, la circulation douce et en deux roues n'ont pas de place dans ce quartier ;

- Les arrêts de bus y compris le plan de stationnement ne sont pas prévus comme paramètre à étudier à part entière ;

- Le système viaire en damier avec des parcelles de vocation soit d'habitat soit d'un seul équipement à accentuer lourdement la séparation entre ces parcelles en ne laissant pas les habitants profiter des espaces extérieurs ;

- Les équipements d'accompagnements sont devenus les propriétaires de la majorité des espaces verts ;

- La grande surface verte de la cité se trouve entourée des voies mécaniques, la situation qui a affaibli énormément la fréquentation de lieux destinés normalement aux piétons ;

- La présence d'un système damier condamnant la circulation et donnant une forme très rigoureuse à l'infrastructure bien qu'il a permis de maîtriser les égouts et la circulation d'alimentations en matière d'eau et d'électricité mais son conception a fait régner un climat d'insécurité même pour les personnes handicapés et les personnes à mobilité réduite;

- Il est bien apparu l'influence de l'absence des infrastructures et de mode de transport à l'échelle de la ville dont, le quartier n'est pas lié avec le reste de la ville avec un système de mobilité par excellence, aussi avec des infrastructures à une grande échelle comme le tramway....

- Le traitement des espaces extérieurs reste atypique où les mêmes sont utilisés partout et dans les autres villes de la wilaya ce qui évoque un sentiment que nous sommes partout et nulle part ...

#### **3.7.2.2.- Remise en cause de la conception urbaine par le conseil de la wilaya**

Les enjeux principaux de ce quartier se situent dans un climat au la scène urbaine en Algérie a connu la promulgation d'un arsenal juridique en matière d'urbanisme, notamment avec la loi 90/29, la loi sur le développement durable de territoire (03/10) et loi d'orientation de la ville (06/06). De cette idée, la démarche de développement durable est devenue incontournable notamment que notre pays est signataire de plusieurs conférences et protocoles sur la ville durable et la maîtrise d'étalements urbains en débutant par celle de Rio 1992.

De cette idée, les enjeux qui se dessinent suite à ce diagnostic et cette présentation de la situation du pays en matière de lois et, sur la base de respect des schémas national et régional d'aménagement du territoire dont ces enjeux sont partiellement appliqués sur notre cas d'étude, et comme synthèse:

- Organiser la production de sols urbanisables ;

- La formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe de sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie ;

- La constructibilité touche seulement les parcelles en respectant l'économie urbaine lorsqu'elles sont situées à l'intérieur des parties urbanisées de la commune, en respectant aussi, les limites

compatibles avec la viabilité des exploitations agricoles lorsqu'elles sont situées sur les terres agricoles ;

- La préservation de l'environnement, des milieux naturels, de milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique<sup>200</sup> ;

- Sur l'aspect social : création et développement de l'emploi, égalité des chances, stabilisation de la population, correction des inégalités des conditions de vie.

- Sur l'aspect économique : développement des richesses, le soutien aux activités économiques en tenant compte de la compensation des handicaps naturels et géographiques, équilibrage des bases et moyens de développement (entre régions – urbain rural), rééquilibrage de l'armature urbaine et la promotion des fonctions régionales, nationales et internationales des métropoles et des grandes villes.

- Sur l'aspect environnemental : protection et valorisation des espaces écologiquement et économiquement sensibles, contre les risques naturels, préservation, protection et mise en valeur des ressources patrimoniales, naturelles et culturelles pour les générations futures<sup>201</sup>, ces objectifs a été confirmés par les autres schémas de planification urbaine et sur toutes les échelles.

- Et comme il est récit sur ce POS, de répondre au besoin de logements et chercher des dépendantes hors centre ville asphyxie, dont, une extension de tissu urbain devient inévitable et imposable.

Avec la présence de toutes les directions concernées par l'acte urbain, des réunions périodiques ont été consacrées en impliquant tous et garantissant l'applicabilité de ces enjeux sur nos cas d'étude. Chaque décision prise a connu un itinéraire en nourrissant chaque fois nos actions pour que les modifications soient au diapason des cadres législatifs et envers un projet de société.

### **III.- Structuration du diagnostic selon les 5 objectifs de DD**

Dans cette strate empirique, les indicateurs de durabilité sont devenus aujourd'hui une impérative afin d'effectuer une opération d'évaluation de durabilité des projets; selon les règles de l'art intemporelles et dans une économie réaliste qui consistent à 'veiller au bon ensoleillement des logements (une qualité qui se décline différemment selon les régions), respecter les pentes pour le bon écoulement des eaux, tenir compte de la nature du sous-sol à sa portance et assurer 'les obligations de dépollution. Il est clair aujourd'hui que les contraintes majeures sont issues des règlements urbains ' (Arlond, F, 2005 : 02); bien que le développement durable réconcilie ces règles en trois pôles de développement : environnemental ; social et économique :

A cet égard, la réalisation d'une évaluation de durabilité est une étape importante et primordiale en respectant la conduite d'évaluation de la démarche HQE2R. Cette étape est venue après avoir réalisé un diagnostic de durabilité et prenant en compte les objectifs à atteindre. La méthode de diagnostic HQDIL selon les experts de HQE2R est la plus utilisée pour avoir une idée plus claire sur le contenu de l'agenda 21 adaptable à une échelle d'application, aussi bien pour les plans locaux d'aménagement. L'idée de lancement de cet outil (outil 6) est que le croisement des impacts entre les études des situations différentes pour des quartiers durables est difficile.

---

<sup>200</sup> Selon la loi 90/29

<sup>201</sup> Loi 87-03 relative à l'aménagement du territoire



<i>Champs d'analyse</i>	Espace résidentiel	Espace non résidentiel	Espace non bâti	Infrastructure
<b>H : préserver et valoriser l'héritage et conserver les ressources</b>	Encourager l'utilisation des énergies nouvelles. Réduction des factures de consommation d'eau, gaz, électricité. Identifiant des secteurs d'intérêt écologique (biotopes de valeur à l'échelle locale) à préserver et à intégrer de manière viable dans le projet urbain ; respecter les normes minimales N lgs/ Ha		-intégration d'étangs, utilisation des surfaces perméables, système de récupération d'eau de pluie, toitures végétalisées. prendre en compte la topographie du site pour en admettre les contraintes plutôt que de les éliminer. Favoriser toutes les solutions risque zéro en termes de future pollution des sols. Prendre en considération : Richesse faunistique, Richesse floristique, Protection des zones naturelles	Réduire les émissions dues aux transports par un plan compact et la mixité des fonctions, par un partage de l'espace public favorisant les modes doux. Structure viaire principale sans impasse, desserte hautement qualitative (fréquence, vitesse) des transports en commun
<b>Q : Améliorer la qualité de l'environnement local</b>	Donner de l'importance à l'alimentation de logements en eau, gaz, en améliorant la qualité d'air. Respecter les normes d'isolation entre logements mitoyens. Orientation des bâtiments par rapport à la source de bruit. prévoir une offre suffisante de parking pour les résidents. Développer les solutions de partage des parkings avec les bureaux et les grands commerces.		Vérifiant la dégradation de l'espace paysager, en créant des espaces agréables à vivre en impliquant les habitants. -Effectuant des études préalables sur la biodiversité (inventaire, menaces, propositions), dont les résultats devront être pris en compte par le projet urbain. -une gestion écologique des espaces « verts » privilégiant,	L'intégration de tous les types de circulation mécanique, piétonnière, et douce et la mise d'un système de signalisation adéquat. La diminution des accidents de la circulation.
<b>D : Améliorer la diversité</b>	Diversité de logements sociaux et d'autres typologies. L'existence des entreprises privées ou publiques. Intégration des personnes handicapées. Participation aux élections et votations.		- aménager ces espaces au service des enfants, adultes, .... Intégration des personnes handicapées	-mettre un système favorisant tous les types de transports et de mobilité urbaine, en prenant en considération toutes les situations.
<b>I : améliorer l'intégration</b>	Un quartier qui complète et renforce les quartiers environnants (voire la Commune ou la Région) en termes d'activités et services.		aménager les espaces extérieurs en répondant aux besoins sociaux et culturels de tous.	
<b>L : Renforcer le lien social</b>	Impliquer les habitants dans la gestion de leurs bâtiments, et leurs espaces communs.		Création des espaces de convivialité et de sociabilité et de coutumes. sensibilisant les habitants aux valeurs paysagères et écologiques (brochures, panneaux, séances d'information).	Le quartier est accessible tout le temps, le transport disponible, pas d'impasse, aussi bien que le service minimum jours de fêtes.

**Tableau V- 3** : La démarche de diagnostic HQDIL suivant la démarche HQE2R

Cet outil cible les enjeux de durabilité en les cernant dans les objectifs de DD. Ces enjeux sont cernable dans la grille de cet outil pour donner des références mais pas de solutions optimales. Les solutions sont le résultat de reste des étapes de projet urbain. Dans notre cas, cet outil montre que notre quartier méritant d'être façonné autrement dans un renouvellement urbain.

#### **IV.- Synthèse critique : entre textes et constat**

##### **IV.1.- Gestion des liaisons entre espace public/espace privé**

Pour assurer une bonne image de la cité, cette dernière doit préserver l'appropriation des espaces extérieurs -notamment ceux proches des blocs- à leurs habitants. Cette manière de gestion des espaces va automatiquement donner une identité réelle au quartier, en reflétant les paysages prioritaires, l'immobilier urbain choisis selon leurs aspirations. De même, cette gestion permettra

la mise d'un lien entre espace privé et public au diapason des espoirs des habitants; ce qui impose aussi la concertation en premier lieu.

Les espaces extérieurs doivent être traités en faisant participer les habitants notamment ceux proches des pieds des immeubles, une association du quartier est vivement conseillé afin de créer des espaces de convivialité, de rencontre et de sociabilité dans un climat socialement sain et partagé d'une part ; et d'autre part, dans une continuité physique dont, les espaces privés et publics se sont connectés en instaurant un système de circulation continu et partagé à la fois. Dans la réalité actuelle ces remarques sont pas visuelles sur terrain mais dans l'avenir et après l'occupation de tout le quartier, jusqu'au maintenant il n'y a aucun signe de vie.

#### **IV.2.- Paupérisation du quartier**

La lutte contre la paupérisation des habitants devient un des enjeux majeurs des politiques de l'état avec la création des entreprises en ouvrant aux jeunes de la cité la possibilité d'avoir leurs propres entreprises. D'après les statistiques, le taux de chômage touche notamment les jeunes mal intégrés dans la société. Cette situation est devenue alarmante en provoquant un climat d'insécurité, ce qui contrecarre toute chance d'investissements. S'ajoute à cela que cette situation de paupérisation influence négativement sur les activités commerciales où on ne trouve que le commerce de première nécessité.

A cet égard, un travail de sensibilisation des jeunes sur les modalités d'avoir d'emplois s'impose, aussi bien que d'actions en termes d'insertion sociale au diapason des besoins de marchés économiques, où en profitant de ces faiblesses pour les faire devenir des points forts.

#### **IV.3.- Favori d'un développement économique efficace**

Le point de départ d'une telle démarche est d'instaurer une méthodologie de mise en œuvre des espaces commerciaux basée sur la répartition des activités commerciales et productives non-nuisibles en deux volets : un pour le parc résidentiel en encourageant la variété des activités, et l'autre pour l'attractivité du quartier en renforçant les relations inter-quartiers.

Un travail minutieux réside dans le fait d'implanter ces activités dans les endroits les plus fréquentés comme à la rentrée du quartier, aux pieds des immeubles à l'intérieur et à l'extérieur de la parcelle. S'ajoute à cela, l'organisation des marchés hebdomadaires dans les grandes surfaces du quartier en favorisant la diversité des offres commerciales.

#### **IV.4.- Amélioration de la qualité des espaces publics**

La qualité des espaces publics endoctrine directement la qualité de vie des habitants. De cette idée, en cherchant de créer des espaces bien aménagés en utilisant de mobiliers urbains de bonne qualité, en aménageant les espaces extérieurs selon les aspirations des habitants et les tranches d'âges, en prenant en compte celles des personnes handicapées et à mobilité réduite.

S'ajoute à cela, la création des endroits d'insertion sociale pour les jeunes et l'organisation des tournois de sports de proximité. Aussi bien que l'introduction d'un plan vert et d'autre bleu dans ce quartier en développant un système de transport en commun selon les exigences de développement durable, en diversifiant les opérations de qualifications : des squares, des arbres urbains, des jardins et des fleurs, des espaces de jeux d'enfants et de repos des vieux, etc.

#### **IV.5.- Intégration du quartier dans l'ensemble de la ville**

L'occupation du quartier par un grand parc de logements sociaux n'a pas favorisé d'avantage le commerce à une échelle plus grande. L'insertion du quartier dans la ville est pleinement subordonnée par le commerce et les activités économiques à l'échelle de la commune, aussi bien que les équipements d'accompagnement qui ont une dimension plus grande de commune, d'intercommunale ou de centralité comme le siège de la commune.

En matière d'attractivité commerciale et économique, le quartier est doté par des locaux de petites surfaces y compris les locaux destinés aux jeunes (200 locaux), ce qui ne sert pas d'avantage le rendement à long terme notamment avec l'apparition des grandes surfaces commerciales à l'échelle de la ville, de plus ce qui aggrave la situation les parking clandestins produisant un climat d'insécurité.

D'après le plan du quartier et le constat qu'on a fait sur terrain, ce dernier ne porte aucune amélioration en matière d'attractivité ou des espaces de stationnement, une simple simulation de l'état d'avenir va nous montrer facilement que ce quartier aura la même image d'asphyxie et d'appropriation.

#### **IV.6.- Efficience environnementale**

Cet aspect a pris pleinement d'importance depuis la signature du protocole de Rio 92 et la promulgation de la loi 01-20 relative à l'aménagement et le développement durable du territoire et celle de 03/10. La présence des valeurs environnementales et des modalités de gestion s'imposent comme pilier de développement durable.

Dans notre quartier il n'existe pas de traitement sélectif des déchets, ni évacuation spécifique des eaux pluviales permettant leur réutilisation pour l'irrigation des espaces verts, les compteurs de consommation sont substitués par d'autres sans mener une politique d'économie de consommation. S'ajoute à cela, que la vie quotidienne des habitants a bien montré que les règles d'isolation phonique ne sont pas respectées, de l'intérieur entre les habitants du même bloc, et de l'extérieur entre les parois extérieures et le trafic automobile.

La même procédure a connue les eaux usées, en changeant les appareils de consommation, a bien connu ceux de l'électricité, sans aucune mesure de sensibilisation des citoyens pour économiser leurs consommations.

En matière de qualité de logements, le cahier des charges ne porte aucune exigences imposant l'implication des cibles de développement durable à l'échelle de bâtiments, la situation unique qui incite les responsables à bien élaborer un cahier des charges d'objectifs traitant les indicateurs de durabilité.

#### **IV.7.- Favori de la mobilité et accessibilité aux équipements du quartier**

Un ensemble des équipements qu'ils ne sont pas destinés seulement aux habitants de ce quartier pouvant présenter un espace central influençant l'ensemble de la ville. La mobilité comme concept urbanistique est acceptable dès le moment qu'elle assure la facilité de déplacement par tous les moyens de transport et à pied.

A cet égard, des dispositions en ce sens se trouvent dans tous les textes et lois. Mais cet objectif n'est réalisable qu'avec une connectivité partagée et responsable, et mieux sous une

vision de développement durable. Notre quartier n'a pas su bénéficier de façon optimale de sa situation.

## V.- Processus d'évaluation dans la démarche HQE2R

Le modèle INDI est élaboré à partir du système ISDIS d'indicateurs de développement durable. « Ce modèle n'est pas une méthodologie ayant pour objectif d'inclure le développement durable dans tout le processus : il s'agit seulement d'un outil visant à inciter les collectivités locales à se poser toutes les questions nécessaires pour une approche développement durable. Nous pouvons donc considérer que l'analyse de projets ou de scénarios est menée à travers le filtre de la durabilité. Cela signifie que toutes les dimensions du scénario ne sont pas prises en compte tandis qu'au contraire tous les aspects du développement durable sont analysés dans le modèle INDI » (HQE2R, Vol 2). Ce modèle est constitué d'indicateurs et donne une vision sur la situation réelle du quartier en visant les évolutions possibles à l'avenir. Selon C, Charlot-Valdieu et ces collaborateurs : chaque indicateur est évalué individuellement pour un quartier, au regard de la situation initiale et de l'évolution envisagée dans le cadre d'un projet ou un scénario. Différents scénarios peuvent être étudiés en même temps et, pour chaque scénario, on évalue l'évolution de chaque indicateur. Le modèle propose une méthode d'agrégation des indicateurs par cible puis par objectif de développement durable. Pour permettre cette agrégation, le modèle INDI a défini pour chaque indicateur, une fonction qui situe l'indicateur sur une échelle de durabilité. L'élaboration de la fonction de durabilité dépend de la définition de « *banchmark* » ou valeurs-objectifs qui permettent de considérer qu'un indicateur évolue ou pas vers la durabilité.

Dans ces feuilles de calcul, ce modèle utilise Excel comme logiciel d'évaluation en prenant des valeurs quantitatives et qualitatives lors de l'évaluation. Cette dernière est faite en deux étapes : évaluation de l'état de situation et, évaluation des projets urbains, c'est pour permettre de décrire la situation du quartier en premier lieu et définir un projet urbain en second.

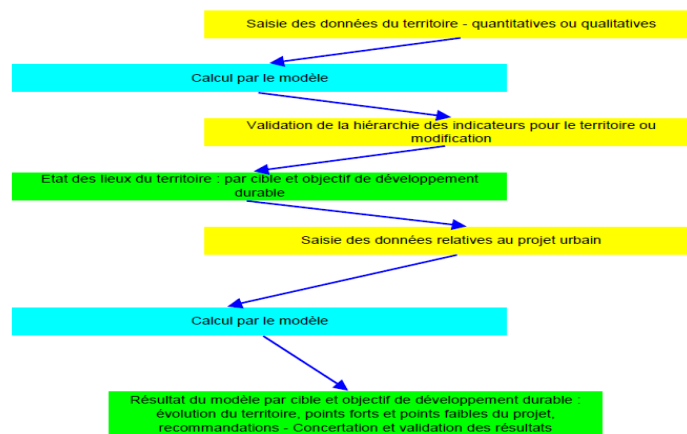


Figure V- 12 : Processus d'évaluation de durabilité selon le modèle INDI, source : La CALADE

Ce modèle peut être utilisé comme un champ de réflexion aux enjeux pouvant engendrer des affectations à l'échelle de quartier, aussi bien qu'un modèle de comparaison et de check-list pour assister des autres projets de développement.

La crédibilité des résultats à obtenir par l'application de ce modèle réside dans l'exigence d'impliquer plusieurs disciplines lors de travail d'évaluation (urbanistes, sociologues, économistes, paysagistes, architectes...). Chacun de ces spécialistes est sensé à donner une contribution efficace dans le sens où l'application des indicateurs soit plus claire et l'évaluation plus lisible. Faute d'absence de cette condition exigent la présence d'une équipe pluridisciplinaire les valeurs de certains indicateurs ne représentent pas une valeur réelle ce qui va fausser les jugements finaux participant à donner l'image de quartier évalué.

L'évaluation est réalisable via deux volet : les logements et les bâtiments d'activités annexées aux logements, autrement dit l'espace bâti ou intérieur d'une part, et les aménagements correspondant les espaces non bâtis (espaces publics, espaces verts et réseaux) d'autres part.

### **V.1.- Structure des indicateurs**

Après avoir donné un aperçu sur ce modèle d'évaluation, il est important de savoir que ce modèle est composé de 61 indicateurs de durabilité repartis en 51 indicateurs pour l'échelle du quartier, 36 indicateurs pour l'échelle de bâtiment et 26 indicateurs en commun dont chaque cible de développement durable couverte par deux à quatre indicateurs. Ce modèle est adaptable selon le contexte d'application, par exemple l'exemple français contient 73 indicateurs (INDI-RU 2005) qui reste toujours le plus proche à notre contexte qui suit chaque fois les modèles français depuis longtemps. Pour chaque indicateur la valeur de durabilité à donner doit être comprise entre 0 et 10.

Ce barème est bien appelé l'échelle de performance où la valeur inférieure est attribuée à la situation pire et, supérieure à la situation qualifiée idéale. Ces évaluations sont faites selon le contexte et les objectifs tracés d'emblée par les concepteurs.

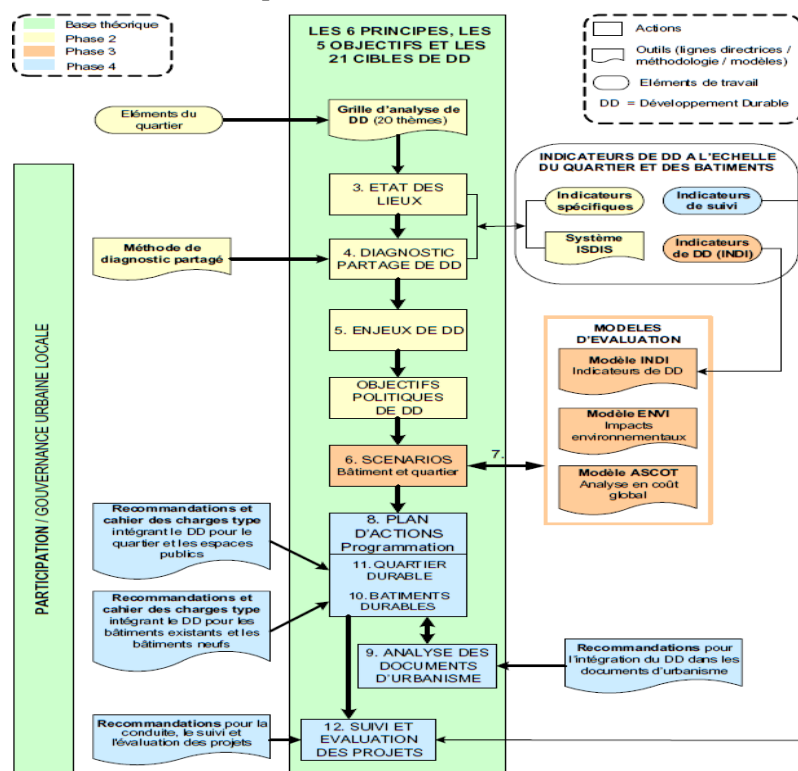
L'outil consiste en une feuille de calcul servant du support pour prendre en considération tous les enjeux clés définis dans le « cercle de durabilité » d'une façon logique (C, Charlot-Valdieu et al). Le résultat d'évaluation peut nous donner une idée large sur l'élargissement des objectifs de durabilité en ouvrant des autres horizons sur notre champ de réflexion et en connectant ces opinions optimistes avec la politique nationale et régionale. La pondération donnée à un indicateur est subordonnée fortement à l'importance de cet indicateur par rapport aux objectifs tracés et ciblés en mettant les valeurs dans le cercle de durabilité ou le diagramme radar.

### **V.2.- L'évaluation de notre quartier par le modèle INDI (*Indicators Impact*)**

C'est un modèle d'évaluation élaboré à partir du système ISDIS d'indicateurs de DD. Afin d'appliquer ce modèle de durabilité sur notre cas d'étude, il nous important de rappeler que ce modèle prends en compte les six principes de développement durable en mettant en considération les objectifs à long terme aussi bien que les impacts sociaux et environnementaux dans un cadre de développement durable. Mais on doit connaitre d'emblée que c'est un outil d'incitation pour les collectivités locales afin de permettre la pose des questions nécessaires pour une approche développement durable.

Comme première étape, on doit saisir les informations sur tous les indicateurs affectant d'une fonction de durabilité où les évaluations sont comprises entre 0 et 10 dont chaque indicateur doit être évalué individuellement. Il n'est pas possible de trouver une valeur qualitative dont la fonction est qualitative dans son cadre de scénario. Bien qu'il y a des indicateurs qui ne

seront pas prise lors de l'évaluation parce qu'ils ne représentent pas l'objet de notre réflexion pour cette raison la lecture du quartier doit être attentive en prenant l'impact de ces derniers même à une grande échelle, cela dans une perspective de recherche d'un rang d'excellence à notre quartier. La façon de mettre d'analyse de durabilité est basée sur les 21 cibles et les 05 objectifs de développement durable (Figure V-13), dont le résultat obtenu présente l'impact des indicateurs sur l'état de lieux en visant la constitution d'un support méthodologique pour l'avenir du quartier. Selon les initiateurs de ce modèle, il est difficile de trouver un scénario meilleur qu'un autre. Un meilleur scénario n'est pas obligatoirement celui qui sera choisi par les décideurs. Dans la politique d'aménagement territorial, il y a quatre scénarios proposés, celui choisi est un scénario composé de deux scénarios proposés. Pour ces deux raisons, nous allons évaluer notre quartier en donnant la même importance aux différents indicateurs de la grille (51 indicateurs à l'échelle du quartier, 36 indicateurs pour les bâtiments dont 26 indicateurs en commun).



**Figure V-13:** Le positionnement du modèle INDI dans l'évaluation de la durabilité d'un quartier. La CALADE

Le tableau en annexe 04 montre une tentative d'application de ce modèle qui consiste un outil simple d'aider à la décision d'une part, et de découvrir les champs de durabilité à l'échelle d'un quartier et des bâtiments. Pour évaluer les fonctions de durabilité<sup>202</sup> de notre quartier, notre évaluation sera faite qualitativement et quantitativement. S'ajoute à cela que cette structure n'est

<sup>202</sup> Ces fonctions de durabilité ont été créées, ainsi que les benchmarks, pour chaque indicateur. Malgré tout, il n'est pas toujours possible d'obtenir une mesure quantitative et la fonction retenue est alors qualitative. Dans le modèle INDI.RU-2005, nous avons repris une partie des valeurs –objectifs et des valeurs planchers du modèle INDI européen mais, dans la mesure où les intitulés ou les méthodes de mesure de certains indicateurs ont été modifiés (adaptés au contexte français) et où des indicateurs ont été ajoutés (le modèle européen INDI avait fait l'objet d'un consensus entre les partenaires scientifiques du projet, couvrant 7 pays), le modèle INDI.RU 2005 est spécifique au contexte français. Pour le projet urbain, il est demandé de répondre aux mêmes questions que pour décrire initialement le territoire. Des réponses qualitatives sont évidemment acceptées s'il apparaît impossible de qualifier certaines évolutions. Source : SUSI-Man. Des indicateurs de développement durable pour l'évaluation des projets de renouvellement urbain : Le modèle INDI.RU 2005. Catherine Charlot-Valdieu, Philippe Outrequin.

pas figée et ne représente qu'un cadre générale de l'évaluation de durabilité. De ce fait, il est fort possible qu'il y aura des autres indicateurs spécifiques relatifs à l'histoire du quartier par exemple et d'autres inadaptes. De cette idée, Charlot Valdieu Catherine et Outrequin Philippe<sup>203</sup> ont élaboré une légende de benchmarks pour les valeurs qualitatives :

benchmarks	Valeurs qualitatives
i/n/p/a	intégrée/ nombreuse/ ponctuelle/ aucune
tb/n/i/m	très bonne/ normale/ insuffisante/ mauvaise
a/m/mf	adaptée au contexte/ à moduler/ à modifier fortement
i/tf/r/i	intégrée/ très fréquent/ régimentaire/ insuffisante
a/f/i/ti	aucune/ faible/ importante/ très importante
s/ps/pi/ti	suffisante/ plutôt suffisante/ plutôt insuffisante/ très insuffisante
f/m/i/ti	faible/ moyen/ important/ très important
i/s/m/i/ti	intégré/ satisfaisant/ moyen/ insuffisant/ très insuffisant
ti/i/m/f/a	très important/ important/ moyen/ faible/ aucun
(p)/(c)	périphérie/ centre ville
ΣE	Somme des écarts en valeur absolue entre deux répartitions (territoire étudié- territoire de référence)

Le tableau de l'évaluation INDI (en Annexe 02) peut se présenter sous une vision plus détaillée qui est le cercle de durabilité. C'est une manière plus claire pour mieux analyser l'état de durabilité chaque indicateur en tant que problématique mais dans une approche systémique. Le résultat de cette évaluation s'est présenté dans un schéma radar comme suit :

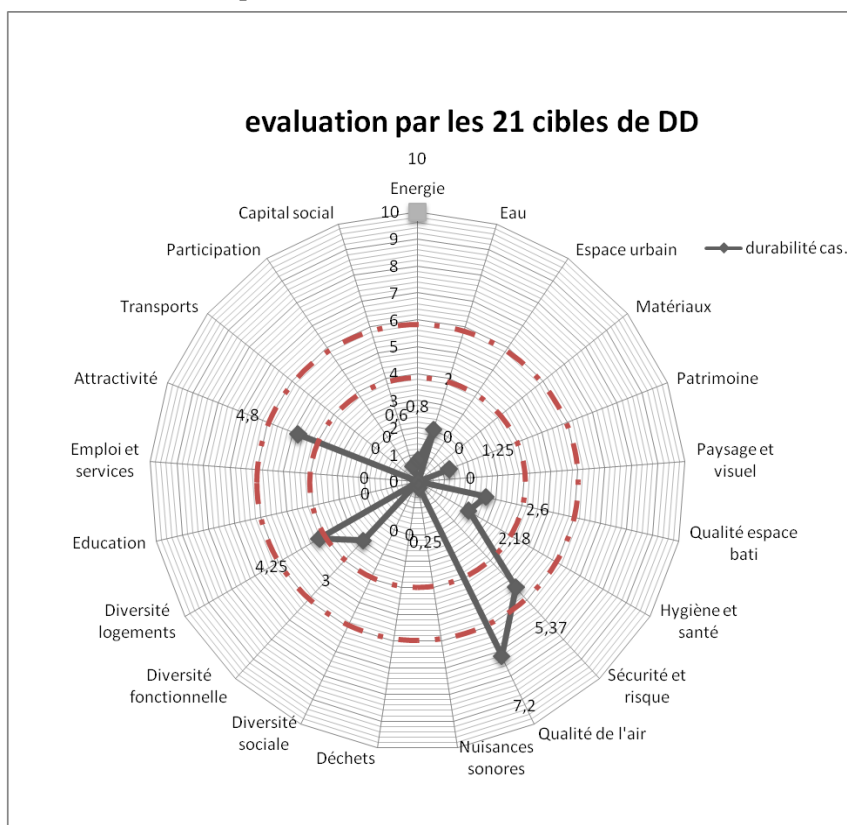


Figure V-14 : Profil de développement durable d'un quartier réalisé à l'aide du modèle INDI (les 21 cibles)

<sup>203</sup> « Des indicateurs de développement durable pour l'évaluation des projets de renouvellement urbain : le modèle INDI-RU2005, projet SUSI-Man, association SUDEN 2005.

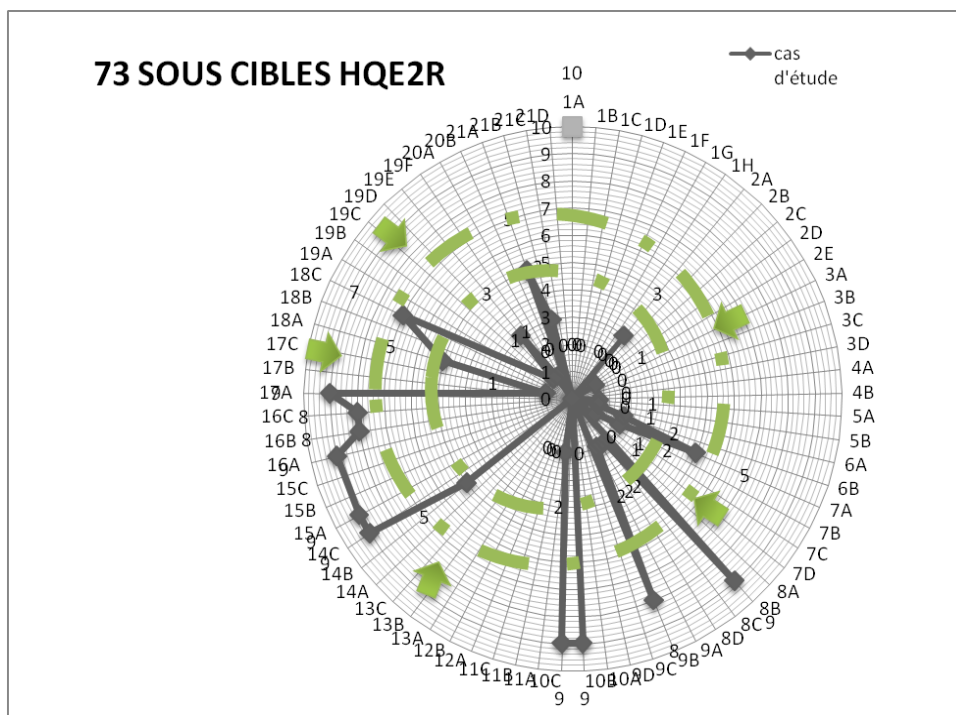


Figure V-15 : Profil de développement durable d'un quartier réalisé à l'aide du modèle INDI (les 73 cibles)

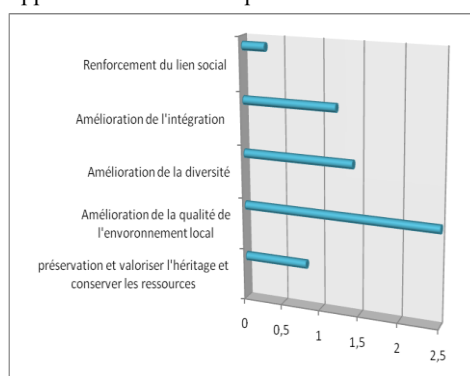


Figure V-17 : Analyse du quartier au regard des 5 objectifs de développement durable

Ce tableau permet d'avoir une idée assez claire sur une possibilité d'évaluer quantitativement les indicateurs de durabilité en se basant sur les qualifications précédentes.

### V.3.- résultats obtenus et son Interprétation :

Cette évaluation permet d'avoir une vision de développement durable sur deux volets, un après avoir analysé le quartier au regard des 21 cibles et 73 sous-cibles de développement durable, et d'autre une analyse sur les 5 objectifs de durabilité. Pour cette raison, le choix de ce modèle a pour objectif l'instauration d'un outil d'aide à la décision pour un développement durable de quartiers en mettant en perspective la situation d'un quartier par rapport à son territoire avec des objectifs cibles.

Les nouveaux quartiers d'habitat social dans les pôles urbains sont un nouveau mode urbain qui affronte la complexité, aborde les thèmes de la mixité, de la densité, des équipements,



des activités, et fait de l'espace public un lien spatial entre les divers éléments. Cette évaluation permet d'avoir une vision de développement durable.

La vie idéale, dans un quartier, est toujours équilibrée entre stabilité économique, sociale et le respect de l'environnement. Nos évaluations montrent clairement que les problèmes exposés dans notre quartier à l'image de reste de quartiers à l'échelle nationale ne sont pas vraiment proches de développement durable. La vision selon laquelle ces quartiers ont été planifiés

On doit aller vers le vrai sens de l'habitat comme espace résidentiel et lieu d'activités privées, de repos, de récréation, de travail et de vie familiale avec leur prolongement d'activités publiques ou communautaires, d'échanges sociaux et d'utilisation d'équipements et de consommation de biens et de services, mais avec *une approche systémique*. De ce fait, un possible débat est ouvert pour chaque indicateur dont la contextualisation est trop demandée par les habitants, ce qui ouvre la porte aux autres contributeurs majeurs comme les élus et aux autres visions comme celles de grandes dimensions.

Ce modèle permet aussi de mettre une relation avec le diagnostic de développement à l'échelle de territoire en constatant les points forts et les points faibles en relation avec ceux de quartier. De cette idée, l'évaluation d'un quartier n'est pas émancipée de son contexte.

De cette idée aussi l'imbrication des échelles est bien impérative où les bâtiments sont fortement liés aux quartiers où se sont situés. Il s'agit d'une pensée philosophique et politique d'intégration des échelles dans la même conduite de durabilité. Cette traçabilité des idées et des objectifs doit être un outil d'évaluation d'un projet urbain.

Les outils de planification territoriale ou régionale ne présentent que les grands axes et objectifs de la politique étatiques en visant l'équitable des chances et la création des pôles de compétitivité et d'excellence. Mais la qualité de vie réelle est celle qui se déroule à l'échelle d'action, puisque c'est un meilleur endroit de pratiquer les loisirs, les liens sociaux et de voisinage, etc.

De cette idée, s'ajoute que la vie idéale dans un quartier est toujours équilibrée entre stabilité et problèmes sociaux. Il est difficile que tout le monde respecte à la lettre les recommandations de durabilité. Pour cette raison, le modèle INDI a vivement réclamé des réunions périodiques des habitants entourés de leurs élus et acteurs, en empêchant toute forme d'étriquer la solidarité et la concertation, c'est vraie occasion d'évaluer l'état dans lequel se trouve ce quartier en ouvrant la piste vers des autres idées même dans un climat de contraste et d'affrontement des opinions.

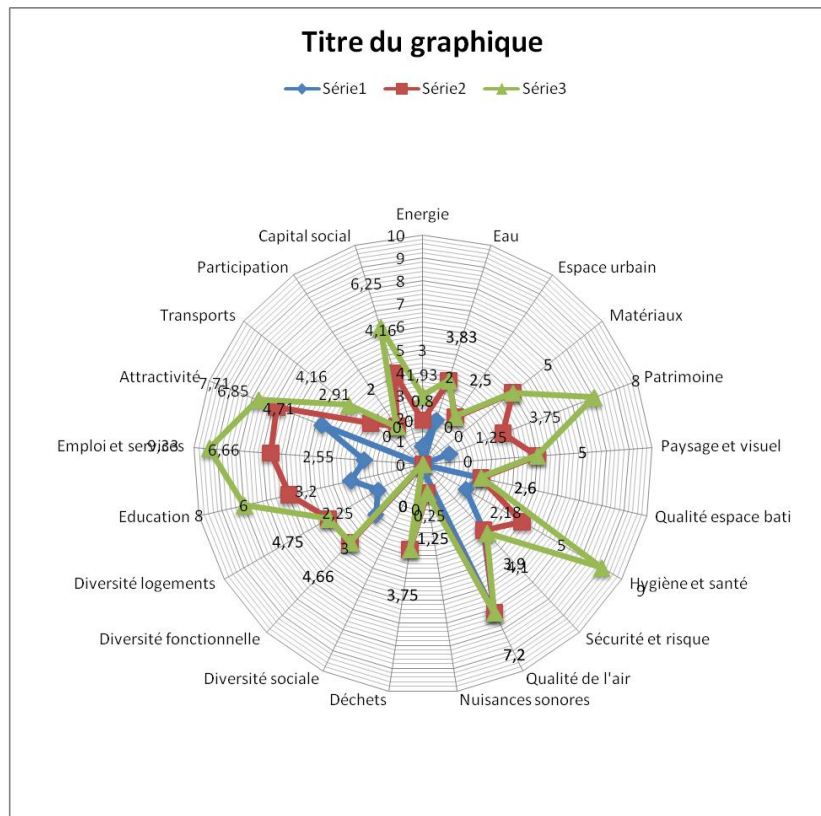
Dans tout état de cause, l'application de ce modèle reste étroitement cernée dans piliers de développement durable où les phénomènes culturels et sociaux prennent de la place centrale. C'est le meilleur moyen de s'approprier l'espace et ne pas le laisser dans l'anonymat comme le cas des grands ensembles. Aussi bien que l'aspect économique, bien qu'il est difficile à préciser en évitant toute marche en avant, les activités reflètent les besoins réels des habitants en matière de consommation des biens et des services. Pour cette raison aussi, ce modèle a le mérite de poser des questions de caractères économiques, culturelles et sociales en mettant le doigt sur les grands axes de développement durable : penser globalement, agir localement.

S'ajoute à ces données structurantes de ce modèle, il touche objectivement les échelles imbriquées entre eux, l'échelle de quartier contenant de l'échelle de bâtiment et contenu à l'échelle de la ville.

### **V.3.1- Un modèle INDI comparatif souhaité**

A noter que l'amorce de ce rééquilibrage est déjà initiée à travers le programme de la wilaya : où 26 futurs pôles urbains ont été identifiés pour accueillir un programme de logements, d'équipement et de services de proximité (Actuel Plan d'Aménagement de Wilaya). L'évaluation sera faite sur la base des indicateurs mentionnés dans une optique d'imaginer un modèle possible avec les outils qu'on a maintenant. S'ajoute à cela que c'est possible aller vers une évaluation durable 5/10 ou très durable avec une évaluation entre 5 et 10 sur 10. L'étude des indicateurs à toutes les échelles est former d'appréhender « penser globalement et agir localement ».

En étayant notre sens d'évaluation par la difficulté énorme de trouver au sein des actions menées au profit d'amélioration urbaine celles qui appartiennent à la mécanique de bâtiment dans le sens scientifique de terme. Aussi bien par ce passage qui se trouve au PAW : *A l'exception de quelques opérations d'amélioration urbaine enregistrées dans la plupart des communes de la wilaya de Médéa notamment en matière d'éclairage public, de viabilisation des routes, d'assainissement, etc., aucune opération urbaine d'envergure ou intervention sur les tissus existants des villes n'a été enregistrée telle que restructuration, réhabilitation, rénovation..., ce qui a accéléré la dégradations du cadre bâti dans la plupart des villes de la wilaya, et généré beaucoup de problèmes et de dysfonctionnements (saturation du foncier, vétusté du cadre bâti)[...]. Les autres agglomérations sont caractérisées par des tissus de faible densité dont une bonne partie sont soit précaires ou des constructions inachevées avec parfois le non respect des règles élémentaires d'urbanisme et de construction.* Le tableau (**en Annexe 03**) montre ce scénario d'évaluation possible. Les résultats à présenter sous forme de cercle de durabilité est certes le résultat d'une recherche approfondie dans le cadre réglementaire. On a tiré ces indicateurs via la lecture du SNAT, SRAT en cours et le PAW, aussi bien que des circulaires ministérielles notamment celle de 2007.



**Figure V- 17 :** Des scénarios de durabilité selon les textes réglementaires et législative existante (en rouge le scénario bas et en vert le scénario haut).

D'après de schéma il existe une possibilité d'aller vers une performance plus élevé notamment pour la valorisation d'héritage et des sources, l'amélioration de la gestion de l'eau et de sa qualité et les renforcements des liens sociaux dans un cadre de diversité de l'habitat notamment. Mais en matière des techniques et approches adoptées en matière de durabilité et à l'image des quartiers qu'on analysés ces cibles restent loin d'être qualifiés durable. A titre d'exemple l'existence de la concertation mais pas dans toutes les phases de projet urbain, elle est prise comme forme d'information des habitants lors de la mise en ouvre des plans d'urbanisme dans une durée limitée. S'ajoute à cela que la concertation comme information est limitée dans l'affichage de la procédure dans le siège de la mairie qui est vraiment loin de concept de la sensibilisation et de la vraie concertation.

Mais en contre partie il y a beaucoup d'autre n'ont pas été traité dans notre vision de qualité environnementale durable comme les logements avec un système de chauffage-ventilation- isolation dans un cadre de développement durable, l'utilisation des énergies renouvelables dans les bâtiments, les appareils pour l'économie de l'eau potable, l'obligation de mettre un ratio d'espace vert pour chaque habitant, l'adoption d'une approche environnementale, le traitement de la façade urbaine en tant qu'unité, les prise en compte de nuisance sonore comme problématique, de penser à une politique d'emploi à l'échelle locale et au profit des habitants de quartier, la diversité de logements selon la taille de ménages, la mise en scène des quartiers avec le reste de la ville sans rupture de connexion, la mise en scène des espaces pour les évènements, l'adoption d'un système routier pour les déplacements mécaniques et douces, et la présence des activités communautaires et ou de solidarité et des activité d'insertion de l'économique dans le

quartier. La surface qui se trouve entre les différents diagrammes montre que certains indicateurs doivent être améliorés sur terrain et des autres à mettre en scène à l'image des pays développés.

Ce modèle permet d'ouvrir les discussions entre les partenaires de l'acte urbain notamment les habitants. Dans cette optique le cercle de durabilité indique et conduit les actions à mener sur terrain. En discutant en premier lieu les actions possibles via les indicateurs de développement durable de la démarche HQE2R. Et en deuxième lieu, la possibilité de rajouter des autres indicateurs locaux aux indicateurs mentionnés dans cette démarche. Ces nouveaux indicateurs indiquent une nécessité et un intérêt pour les habitants de la cité.

Le troisième graphique indique sur les actions possibles en comparaison avec un état de durabilité. Le dessin de ce graphique est basé sur deux notions : une adoption d'un développement durable selon les concepts mentionnés dans les documents d'urbanisme et l'autre sur le scénario de développement choisi par les initiateurs des SNAT et PAW qui est le scénario 02 : la dynamique de l'équilibre. Ce scénario s'inscrit dans l'Option Hauts Plateaux. Il s'agit d'un scénario mettant l'état en tant que garant de la solidarité spatiale en collaboration avec le secteur privé comme garant aussi des basses productives et par conséquent l'emploi et la main d'œuvre qualifiée. Cette vision est mise dans la condition *sine qua non* que l'état garde à lui les secteurs sensibles notamment l'énergie. De même, l'idée d'aller vers la recherche d'une aire urbaine plus élargie rentre dans ce choix de scénario où la connexion entre les pôles urbains est fortement recommandée. Il est basé aussi sur la concertation d'une part et d'une approche qui contrecarre le sectarisme d'autre part. La recherche d'un système d'habitat est constatable par la recherche d'une prise en compte des capacités de charge environnementale. C'est un pas vers la recherche d'un système urbain réconciliant les autres logiques de planification urbaine. S'ajoute à cela et dans le cadre de ce scénario, il est recommandé d'aller vers les indicateurs selon leur contexte : « Il s'agit de faire émerger des collectivités territoriales capables d'exprimer des préoccupations locales, permettant d'ajuster au mieux les politiques publiques » (SNAT 2030 P25).

Le constat on peut faire après cette évaluation c'est que le développement est réellement adopté en tant qu'une démarche incontournable pour un projet urbain social adapté. Mais la réalité de terrain montre qu'à l'échelle d'action les applications ne montrent pas des performances de durabilité. S'ajoute à cela que plusieurs éléments ne sont pas communiqués dans les cahiers de charges des quartiers d'habitat social en tant qu'exigences pour une démarche durable comme : la qualification des objectifs pour les opérations des interventions urbaines ; la cartographie des aménagements et des études selon des thématiques différents comme espaces verts, la circulation, les infrastructures....et l'imagination des scénarios croisés suivant les objectifs des initiateurs et les résultats des concertations.

## **VI.- Quartier d'habitat collectif en tant que projet urbain durable**

En matière d'habitat et, pour abriter des familles ouvrières du XIX<sup>e</sup> on a créé ce qu'on a appelé des « courées » : ensemble de logements sommaires alignés autour d'une cour qui donne sur la rue à accès unique. Avec le temps, ce quartier avait perdu une partie de sa fonction initiale et le bâti mal entretenu s'était dégradé...quand aux familles pauvres qui vivaient dans les « courées » taudifiées, leur place était prévue dans les cités d'habitat social (HLM bas de gamme ou HLM ordinaire) qui proliféraient aux périphéries de la ville ( Toussaint, J-Y et al 1998 :21).

Dans ce contexte les cités d'habitat social collectif des années 60 et 70 sont « des grands espaces en mono-propriété qui sont souvent dans un statut d'extraterritorialité par rapport aux villes dans lesquelles ils sont situés. C'est un héritage des statuts de ZUP aux usages confus et sans hiérarchisation, planifiés sur des bases mathématiques en dehors de tout autre aspect social ou environnemental, notamment les aspects de dynamique urbaine. On y trouve parfois beaucoup d'équipements sociaux ou associatifs, mais ils sont peu valorisés. Ces territoires se marquent enfin par une absence ou une insuffisance de gestion du fait d'une implication insuffisante des villes, qui est le corollaire de cette extraterritorialité, et qui a pour conséquence le développement de l'insécurité»<sup>204</sup>. Devant cette situation alarmante un projet de ville ou un projet urbain s'impose comme alternative à l'urbanisme fonctionnaliste amorcé de longue date à travers le mouvement moderne ponctué par les CIAM et formalisé dans la charte d'Athènes qui a perduré jusque dans les années 1970. Alliées à un courant planificateur, les études urbaines se traduisent alors par des « schémas de structure », des « schémas organiques » ou des schémas de voiries (Avitabile, A, 2005 : 17).

Cette approche de projet urbain concilie à la fois la méthode de planification urbaine basée sur le dessin en bi-dimensionnalité sans âme et, sans prise en compte de psychologie de l'espace d'une part et, d'autre part, l'aboutissement de cette approche est un enchaînement des enjeux recouvrant la pluralité de champs urbains pour fin de projeter un avenir en élaborant le visage d'avenir de espace urbain en question. De ce qui précède, on constate que les urbanistes – notamment ceux des trente glorieuses- se sont penchés sur les apparences physiques de cadre bâti en reproduisant les mêmes modèles édictés par seulement des architectes et en proliférant des conceptions purement techniques notamment en matière d'habitat collectif pour répondre à une commande politique basée sur des idées bien canalisés dans des pistes empêchant d'être discutées. Et à cause de cette image sombre de la ville résultante d'une pensée orientée *a fortiori* sans entendre l'autre, les aspects sociaux se trouvent métastasés et vide de contenus.

La généralisation du projet urbain comme il adit Henri Raymond - dans son ouvrage 'Urbain, convivialité, culture, in les annales de la recherche urbaine, n°37 : plans et projets, Paris, SSPU/MELTT, 1987- est calqué sur la forme de la centralité historique semble devenir largement arbitraire lorsqu'elle atteint les quartiers populaires des grands ensembles. Donc, une problématique se pose dans la recherche du lien entre cette centralité sujet majeur du projet urbain et les grands ensembles entassant un nombre important des habitants, image de l'urbanisme moderne et pré-haussmannien. Cette question « ne se pose pas vraiment les architectes, cependant que les études sociologiques s'arrêtent aux aspects socio-économiques de la population, sans véritablement, sauf dans des cas très rares, entre en mesure de voir en quoi le cadre bâti, sans avoir un effet déterminant sur la vie sociale de ces cités, vient en quelque sorte parachever l'entreprise de désappropriation qui marque la société industrielle, et livre ainsi le salarié aux pratiques de la consommation» (Clause Levi- Strauss, 1987 : 34-39).

Le projet urbain s'est, en effet, d'abord voulu produit d'un choix politique et non plus celui d'un modèle pseudo- scientifique comme c'est le cas des quartiers des grands ensembles. Au

---

<sup>204</sup> Rapport de la direction générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction : « quelle approche pour le DDE, Acte de séminaire du 16 janvier 2002 », ministère de l'Équipement des Transports du Logement du Tourisme et de la Mer, la France, p06

début des années 1980, se sont dotées les politiques sociales dans la recherche d'une vraie construction sociale de la population...le projet urbain supposait donc la participation active de tous les acteurs urbains, y compris les habitants, non pas seulement pour les informer au terme des études mais dans l'élaboration même du projet d'aménagement pour le dire autrement, le projet urbain s'est présenté comme une méthode d'élaboration plus que comme une conception nouvelle de la ville (Toussaint, J-Y et al 1998 :20).

Jean-Yves Toussaint, Monique Zimmermann nous donnent deux exemples sur l'alternative du projet urbain pour les quartiers d'habitat social collectif : *« mais dans le cas de Roubaix, les habitants de l'Alma- Gare s'organisèrent et parvinrent à convaincre la municipalité de gauche de reprendre le projet en les intégrant dans son élaboration. Dès lors, ce dernier devait changer complètement à la fois de nature et de forme. Abandonnant les principes de la tabula rasa et du zonage, les architectes furent chargés de poursuivre l'histoire urbaine en concevant une nouvelle « courée » qui ne soit plus synonyme de ségrégation mais d'intégration socio- spatiale.*

*A la même époque et de manière symptomatiquement parallèle, les habitants des quartiers populaires qui entourent le centre historique de Mexico s'engageaient dans le même type de combat pour éviter d'être expulsés. Mais comme ils ne purent convaincre les pouvoirs publics, c'est en collaboration avec les architectes (enseignants et étudiants du taller autogobierno de l'UNAM) et avec des artistes[...] le projet de réhabilitation honoré du premier prix au Congrès d'Architecture de Varsovi en 1981 ».* Avec ces exemples, nous retiendrons que les projets s'inscrivent dans une histoire, sans oublier de prendre en compte les aspects identitaires de la société et des lieux. L'application du concept du projet urbain 'comme nouveau modèle alternatif à l'urbanisme de projet des ZUP se fait plus souvent comme référence à l'urbanité de la ville des quartiers, qu'à la réalité des projets de vie des populations qui y résident et qui ne sont pas sans porter, pour certaines d'entre eux et de façon embryonnaire, le modèle de la mobilité et de la résidentialité des classes moyennes' (Alain, Y et al, 2000 : 93).

Le projet urbain durable, c'est incontestablement un des champs les plus riches dans l'émergence de nouveaux modes d'action urbaine (On songe alors moins aux schémas directeurs, pour la plupart « en panne », mis à mal dans leur prétention perspective mais les POS se généralisent sur le territoire français vers la fin des années 1970) (Avitabile, A, 2005 : 20) que celle des projets urbains appliqués aux problématiques de développement social des quartiers. Le point de départ de l'action de ce champ dit de la politique de la ville a pour origine de constat et de diagnostic établis dans le rapport Dubedout (Dubedout, H, 1983). C'est à la fin des années 1970 qu'est initié un cycle d'actions visant à la réhabilitation lourde des grands ensembles de logements sociaux, hors des cycles normaux d'entretien et de réaction à l'accumulation de sinistres liés aux modes de construction, le plus souvent industrialisés (Avitabile, A, 2005 : 38).

Après la réhabilitation stricte des bâtiments, puis le traitement des pieds d'immeubles, on découvre l'intérêt et surtout la nécessité du réaménagement des espaces collectifs de quartier (souvent espaces publics), après le constat des dysfonctionnements, et les difficultés liées aux différentes domanialités et à la gestion de ces espaces. Dans ce contexte va émerger la notion de projet urbain appliquée à la requalification des quartiers d'habitat social. En effet, cette réflexion à partir des espaces libres collectifs va conduire à pointer la question de la relation de ces

quartiers à la ville, on commence à parler de projet urbain dès lors que les actions mettent en jeu la collectivité et l'intégration à la ville, à travers des équipements ou aménagement d'espaces publics majeurs (Avitabile, A, 2005 : 39). A cet égard, de s'opposer l'image urbaine faite par des urbanistes de la deuxième moitié du XXe est devenu comme un passage dans un cul-de-sac.

Actuellement, la notion de projet urbain durable s'est attachée à une nouvelle approche plus globale intégrant le travail sur les formes urbaines et le paysage, des grilles des indicateurs sociaux, économiques et environnementaux ; catégories absentes de l'urbanisme de la génération précédente, comme composantes majeures de la conception qui est le développement urbain durable dont les cités d'habitat social collectif font partie pour réconcilier leurs trois piliers en concertation avec les habitants à travers des conseils de quartiers.

## **VII. Le Projet Urbain en tant que démarche adéquate pour un urbanisme alternatif**

L'urbanisme moderne fonctionnel de XXe siècle, a instauré des règles empêchant d'être changées ; elles ont été écrites sous forme d'une Charte mondiale. Mais le résultat néfaste obtenu après des années par les praticiens en la matière les incite à penser à autre démarche pour combler cette faille produite par la démarche précédente cherchant de mettre les villes du monde dans une bulle univoque et universelle. Sans doute, nous sommes d'accord que la ville européenne n'est pas la même de la ville américaine ou syrienne pour simple raison, que les pratiques quotidiennes des habitants se ne sont pas les-mêmes, chaque société reflète un modèle culture différent (costumes, fêtes, etc.) c.-à-d. leurs manières propres d'approprier l'espace. Bien que les équipements techniques et les normes constructives semblent devoir obéir aux mêmes règles de normalisations et des mêmes lois de technicité, dont, on constate une logique de composition et construction universelle.

Avec le IV colloque international Projet Urbain de Strasbourg en 1989, il y avait une montée sur la surface d'une tentative d'instauration d'un chemin réconcilie une pluralité des sciences et des connaissances afin de répondre aux attentes des citoyens et trouver une remédier à la ville malade. Selon CHRISTELLE ROBIN, l'idée de Projet Urbain n'est pas un simple objet de connaissance pour l'historien ou le géographe, ni lieu d'intervention pour les spécialistes de l'espace –architectes, urbanistes-, ni champ de bataille pour les luttes urbaines des années soixante, mais « lieu transactionnel » où s'expérimente une autre articulation entre les « savoirs » institués (techniques, urbanistiques) et le savoir de l'utilisateur, entre invention du quotidien et la réinvention de la ville.

En ce moment historique, la notion de Projet est prise autrement ; la société qui est le premier concernée par un projet est devenue un partenaire et un acteur, bien qu'elle ait été considérée dans les décennies précédentes comme « usager » ou une population habitante. De même, on peut résumer ce changement de méthode par une quasi-confrontation entre deux approches celle-ci de praticiens de sciences sociales qui cherchent où ils se trouvent dans l'espace urbain considéré comme le produit logique et ordinaire de la société concernée par l'acte urbain et, l'autre, des architectes et des urbanistes qui pour eux, l'urbain est un nombre de règles institutionnalisées et bien canalisées selon des tendances connues sans chercher d'aller au-delà de ces lois sacrées d'après eux.

L'urbanisme fonctionnel, produit des spécialistes de production spatiale, a généralisé des règles universelles applicables à tous les contextes et les sociétés en basant sur la répartition de l'espace urbain en fonctions bien classées. Cette tendance a négligé la personnalité des aires urbaines dont chacune a leur spécifiés sociologiques, historiques et culturelles....mais avec l'apparition de projet urbain comme démarche permettant que les sciences soient franchissables par les autres, de même, les différentes disciplines sont devenues ouvrables sur le champ urbain et par conséquent la production urbaine concrète elle-même.

Et pour qu'on distingue le projet urbain aux autres pratiques urbaines, ce dernier est actualisable selon les nouvelles données, de même, leurs éléments conceptuels sont aussi modifiables et redéfinissables.

## **Conclusion**

Une méthode d'évaluation dans le cadre de projet urbain signifie de trouver un système d'habitat qui tend vers l'optimisation. Nous avons tendance d'aller vers un choix convenable des indicateurs de durabilité à savoir sa pertinence et sa représentativité. L'objectif est qualifier les éléments sains à sauvegarder dans la nouvelle conception, simultanément à cela, les éléments malades à modifier et les éléments nocifs à rejeter.

Dans cette vision, il existe des projets d'aménagement sur toutes les échelles qui ont connu soit des tentatives d'évaluation de sa durabilité, soit ils ont été esquissés sur la base d'une démarche de labellisation. En ce sens, nous avons tendance à choisir une méthode convenable à notre échelle de quartier notamment celle expérimentée à une grande échelle et a donné des résultats positifs sur terrain. La démarche la plus convenable et connu en Europe à de quartier notamment les quartiers défavorisés ou périphériques est HQE2R. Sa pertinence dépasse largement son aspect pragmatique et expérimental pour qu'elle soit considérée comme outil d'aide à la décision destinés aux collectivités locales et par conséquent leurs partenaires (les bailleurs sociaux, les établissements publics fonciers, les directions techniques et notamment les décideurs à toutes les échelles de décision).

Notre recherche se focalise sur les quartiers d'habitat social exclus par sa conception comme par sa réalisation sur terrain. Dans notre contexte le Schéma National d'Aménagement de Territoire a pensé à ces quartiers urbains vus comme des parents pauvres. Notre cas d'étude se situe dans ce programme région où une autre vision envers ces quartiers doit se faire. Pour cette raison, l'efficacité d'une méthode d'évaluation de durabilité devient indispensable dans le sens de penser global et gérer local.

Dans notre contexte et dans l'objectif de changer la scène urbaine des grands ensembles désagréable à vivre, des quartiers d'habitat social sont nouvellement planifiés et réalisés sous l'appellation administrative « nouveaux pôles urbains ». Ces quartiers sont dotés par des équipements d'accompagnements dans la recherche de l'habitabilité de l'espace. Mais après des années d'occupation de ces espaces, est-ce ces améliorations de cadre de vie vont répondre aux attentes et aspirations des habitants.

La recherche de la compréhension de cette problématique se trouve en résonance avec l'adoption de cette approche systémique. Dans cette optique, cette approche comporte une phase



importante qui la strate empirique. Cette étape est la continuité des deux autres strates de fécondation et vague. Elle est flexible selon les indicateurs comme composantes de leurs registres logiques de planification adaptés à chaque contexte.

L'évaluation de notre cas d'étude selon cette nouvelle démarche de labellisation HQE2R est faite suivant plusieurs étapes à savoir : les objectifs de la mise en scène de cette extension urbaine, l'historique du contexte pour tisser une relation avec tout ce qui patrimonial, les grandes lignes de sa conception urbaine, pour aller vers un diagnostic partagé de développement durable selon la grille HQDIL. L'étude des caractéristiques de quartier nous a aidé amplement de faire notre diagnostic comme : la situation du quartier et son importance, les données sur la population, les logements et ses typologies, l'existence des équipements, des espaces verts et de système viaire et les caractéristique de la vie sociale. A la différence des méthodes précédentes, la participation des élus locaux dans les réunions périodiques pilotées par Mr Zoukh AEK le premier responsable de la wilaya est obligatoire dans le sens d'entendre les voies de habitants. Cette concertation reste restreinte parce que les élus ne savaient pas réellement toutes les aspirations de leurs citoyens. Cette concertation a influencé positivement sur l'évaluation HQDIL dans la recherche des potentialités et des points faibles dans les sous-systèmes qui compose cette aire urbaine. L'aboutissement de cette étape est de sortir par des grands axes et recommandations traitant les objectifs des registres logiques de planifications urbaines selon leurs contextes. Une deuxième étape est d'aller vers une évaluation plus pointue via les indicateurs de développement durable. , il est important de savoir que ce modèle est composé de 61 indicateurs de durabilité repartis en 51 indicateurs pour l'échelle du quartier, 36 indicateurs pour l'échelle de bâtiment et 26 indicateurs en commun dont chaque cible de développement durable couverte par deux à quatre indicateurs. Ce modèle est adaptable selon le contexte d'application, par exemple l'exemple français contient 73 indicateurs (INDI-RU 2005) qui reste toujours le plus proche à notre contexte qui suit chaque fois les modèles français depuis longtemps. Pour chaque indicateur la valeur de durabilité à donner doit être comprise entre 0 et 10.

Les nouveaux quartiers d'habitat social dans les pôles urbains sont un nouveau mode urbain qui affronte la complexité, aborde les thèmes de la mixité, de la densité, des équipements, des activités, et fait de l'espace public un lien spatial entre les divers éléments. Cette évaluation permet d'avoir une vision de développement durable. Elle montre que pour arriver aux seuils de projet urbain un travail gigantesque nous attend sur tous les volets qui composent le modèle INDI : matériaux, énergie, paysage, qualité d'espace bâti, hygiène et santé, sécurité et risque urbaines, nuisances sonores, déchets, emploi et services, transport, attractivité, éducation et diversité de logements.

Via un autre modèle basé sur la réglementation en vigueur notamment celle destinée à l'habitat pour tous, nous avons la possibilité d'aller vers la concrétisation des orientations techniques et des enjeux stratégiques évoqués par les registres logiques de planification des projets urbains. Cette vision impose les partenaires de poser des questions sur des cibles de développement durable sur deux niveaux : un niveau bas d'indicateurs et un niveau haut mais les deux durables. La mise en scène de cette démarche systémique dans les quartiers d'habitat social

se fait dans un cadre de transversalité et de concertation. C'est un outil d'aide à la décision permettant aux acteurs urbains de prendre conscience pour bien mener une politique de durabilité.

Il s'agit réellement d'une voie de réflexion dans le sens d'adapter ce qui n'est pas appliqué de manière durable d'un côté, et la recherche des autres enjeux selon la demande des communautés mais toujours dans le cadre des cahiers des charges. Selon notre approche la participation pour une décision pour passer à l'action : une démarche générative où un travail d'expertise est confié à un groupe opérationnel pour des propositions spatiales et techniques en termes d'aménagement et d'architecture de projet, d'une part ; et une démarche participative dans un rapport sain et communicatif entre l'état et les citoyens sous forme de sensibilisation, communication, consultation, participation et concertation. L'objectif est de mettre en scène une conception d'un quartier d'habitat en tant que projet urbain.

## **Chapitre VI :**

### ***Validité des Outils d'évaluation de durabilité et indicateurs de développement durable***

## Validité des outils d'évaluation de durabilité et indicateurs de développement durable

### Introduction

L'évaluation des projets urbains durables est une tâche difficile à savoir les champs élargies qui rentre en joue. S'ajoute à cela, que l'adoption d'un scénario de durabilité et son développement sont aussi particulièrement des tâches difficiles. Les difficultés résident notamment dans deux volets : le développement accéléré des sciences de l'ingénieur, dont les cerner dans un moment T, est complexe. S'ajoute à cela, la conciliation des objectifs des fois contradictoires au regard de la commande politique, la variété les dimensions, et les principes de développement durable aussi bien avec l'implication citoyenne qui cherche des résultats concrets à leurs demandes sociales à court terme.

Après avoir évalué nos cas d'étude sur une base solide et avancée via un outil crédible en développement durable, nous avons constaté que l'emboîtement des échelles de la grande à petite échelle a réussi partiellement à cerner la problématique à l'échelle d'action. Notre vision et notre thèse trouve son lit dans le *monotoring*, autrement dit, d'aller aussi de la petite vers la grande échelle, dont l'homogénéité réelle réside dans cette optique en croisement les préoccupations sur tous les niveaux. En étayant nos propos par les difficultés de mettre en scène les spécificités et des coutumes différentes des agglomérations comme capital social valorisant, les valeurs de la qualité de vie, l'économie de marché traitant les valeurs foncière....on a vu aussi qu'il est de préférence de mettre un modèle d'indicateur comme un acte collectif consensuel. Notre thèse incite à l'éclaircissement d'un corpus global de cette politique.

En ce sens, « Les procédures d'inscription des projets, sur la base des résultats de la mise en concurrence des entreprises et la mobilisation de crédits conséquents pour le financement des différents projets de logements sociaux locatifs augurent de la réalisation de logements de bonne facture avec des niveaux de finition irréprochables et des éléments de confort à la hauteur des dépenses consenties par l'Etat et les besoins exprimés par les ménages [...].Or, l'observation faite sur le terrain laisse apparaître encore des réalisations de logements peu adaptés sur le plan architectural et urbanistique notamment par rapport aux spécificités régionales et culturelles ainsi que la conception de cellules ne répondant pas aux conditions de fonctionnalité et au bien être de leurs occupants (circulaire ministérielle N° 118 du 22 juillet 2007).

A une grande échelle, le monde serait-il en train de basculer, traversant l'un de ces moments critiques où, moins que jamais, l'avenir n'est inscrit dans le passé ? Et si en impliquant temps et espace, le mot « habiter » peut non seulement la nommer mais encore aider à comprendre cette histoire, c'est à condition d'en pointer quelques-unes des tendances lourdes (Razzarotti, O, 2012 : 12). Pour cette raison, les enjeux d'une ville et d'un quartier durables sont incontournables. Cette durabilité est pensée souvent dans une échelle systémique où les indicateurs de DDU se sont les composantes de cette démarche.

A cet effet, Il y a eu énormément d'échanges entre les différents partenaires pour arriver à une sélection finale « valable » dans l'ensemble des pays et des contextes, avec un nombre d'indicateurs mesurables et opérationnels dans tous les pays d'autre part. Mais dans la pratique, dans chaque pays et dans chaque quartier, il faut compléter cette liste avec les indicateurs spécifiques (en fonction de contexte local et des objectifs locaux identifiés) (cf [www.suden.org](http://www.suden.org)).

La validité d'une démarche de développement durable doit être insérable dans les finalités et les objectifs déclarés par la loi Grenelle 2 de juillet 2006 pour les projets de territoire (la grande échelle). Dont, les critères de développement durable, à cette échelle, sont :

- La participation de la population et des acteurs dès l'amont des projets et tout au long de sa mise en œuvre ;
- L'organisation de pilotage et du processus décisionnel ;
- La transversalité ;
- Un processus d'évaluation partagé et pensé dès l'amont du projet ;
- La stratégie d'amélioration continue.

Ces critères sont pour objectif à arriver à des finalités qui sont :

- La lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- La préservation de biodiversité et la protection des milieux et des sources ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains (qui correspond à l'article 1 de la déclaration de Rio : « les êtres humains sont au centre des préoccupations relative au développement durable. Ils ont droit à une vie saine et productive en harmonie avec la nature. » ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et entre les générations, incontournables de progrès social ;
- Une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables, c'est-à-dire à la fois moins polluants, moins prédateurs en termes de ressources et de milieux naturels, et limitant au maximum les risques sur l'environnement et les conditions de vie sur terre.

### **I.- Comment assurer la mise en œuvre ces objectifs d'une démarche de labellisation**

Ce questionnement peut être se poser autrement, il s'agit d'évoquer la problématique de la validité des démarches de durabilité en changeant les contextes. 'L'évaluation, qui peine à s'ancrer fortement dans les pratiques administratives en France –à titre d'exemple- depuis le tournant des années 1980-1990, se trouve élevée au rang de « modalité nécessaire » d'une « action publique durable » par les déférents textes de référence définissant le champ et les principes de DD' (Antoine Goxe, *in développement durable et territoire*, 2010 : 72). S'ajoute à ces textes reflétant plus au moins une vraie volonté d'aller vers la durabilité, mais aussi les pratiques sur terrain qui donne l'assurance et la validité de ces actions publiques suivies.

A cet égard, et devant un arsenal juridique riche de thématiques d'actualité, l'expérimentation est recommandée mais dans un climat de science et d'opiniâtreté. Puisque on va impliquer des acteurs et des institutions qui vont montrer preuve de compétence en la matière.

En Algérie, bien qu'il y a une panoplie des textes et des lois, mais ces derniers se ne sont pas faits de manière itératif. De ce fait, on ne trouve pas dans tous les discours une philosophie de projet urbain ou une vision lointaine de projet et de l'après projet. Donc, on s'interroge est-ce nous avons dénaturé le fond de développement durable pour des raisons à la fois économique et sectariste.

### **II.- Essai de la mise en pratique de la démarche HQE2R adaptée**

La réflexion sur les indicateurs de développement durable est un fait récent, mais aussi, une pratique encore hésitante autour de laquelle il n'existe à ce jour pas de véritable consensus et moins encore de méthode formellement établie ou de canevas universellement reconnu permettant leur plus

large utilisation, mais ce sont des tentatives qui cherchent à certifier le degré de durabilité de produit architectural, donc, est-ce qu'il y a d'autres indicateurs dans les registres logiques de planification à savoir social, économique et environnemental qui spécifient le contexte de notre zone d'étude ?

De cet effet, les collectivités publiques ont besoin d'indicateurs pertinents pour savoir si elles sont sur la voie du Développement Durable pour planifier des projets qualifiés urbains et sociaux. Ces indicateurs sont nécessaires pour évaluer, aux différentes échelles territoriales, sur la base de l'évolution de la durabilité dans le passé et pour prévoir son évolution future. C'est seulement sur la base d'indicateurs que peuvent être prises des mesures pour améliorer ou maintenir la durabilité. Les indicateurs permettent également la comparaison entre différentes collectivités publiques, pour autant que les indicateurs retenus soient identiques. Sur la base d'une telle comparaison, ces dernières disposent d'indications quant à leur degré d'avancement relatif en direction du DD.

La définition d'indicateurs doit non seulement servir d'aide à la décision et permettre un suivi du DD, mais aussi sensibiliser les décideurs politico-administratifs, les acteurs de la société civile et la population aux exigences de ce dernier. Ce qui implique que les indicateurs, en tant qu'instrument de communication, doivent impérativement être adaptés au niveau de connaissance et aux attentes des différents publics cibles que constituent les citoyens, les décideurs et les experts (Blanchet & November, 1998 : 21).

Il faut insister, en outre, sur le fait qu'un système d'indicateurs ne constitue pas une fin en soi, mais un moyen pour mieux piloter l'action publique. Dans ce sens, il est primordial de veiller à ce qu'un tel système, aussi sophistiqué soit-il, ne fonctionne pas pour lui-même, mais contribue à améliorer les résultats des actions menées par les autorités publiques. Un système d'indicateurs du DD ne s'élabore donc qu'en compromis entre pertinence scientifique et besoins des décideurs (Hardi, P et al, 1997 :17).

A retenir que la méthode HQE2R, et d'après les cercles d'évaluation de durabilité, prévoit des cibles à adapter au contexte national en matière d'habitat social collectif. Elle demeure relative au contexte national parce qu'elle ne touche pas les aspects culturels, culturels et sociaux de notre société, s'ajoute à cela, les spécificités des activités économiques qui peuvent être intégrées dans les systèmes d'habitat collectifs. Autrement dit, que cette méthode convient partiellement à notre contexte où l'émergence des autres critères dans les registres logiques des cahiers des charges s'impose pour assurer la durabilité de nos cités d'habitat social collectif.

### **III.- Aspects conceptuels : l'applicabilité de cette méthode et ces indicateurs de durabilité**

Notre nouvelle politique urbaine doit prendre en charge tout le cadre problématique évoqué ci-dessus, pour redonner à la ville et aux quartiers le rôle véritable et la dimension tant quantitative que qualitative. Elle doit, assumer dans le développement et la mise en valeur cohérente du territoire national dans son ensemble. Le quartier dans la ville est en effet un établissement humain qu'il faut organiser et gérer pour l'harmonie sociale et les conditions de vie qu'il doit offrir à ses habitants. La politique urbaine générale qui doit 'viser la réorganisation cohérente des réseaux urbains, doit donc se greffer une politique propre de la ville, liée à la gestion efficace et à la reconsidération des cadres urbains eux-mêmes et ce, grâce à une loi spécifique<sup>205</sup>.

---

<sup>205</sup> Rapport du Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement ; Aménager l'Algérie de 2020, P136

### III.1.- Insertion d'une boîte à outils pour une planification durable

L'objectif d'insertion d'une boîte à outils de développement durable est de mettre en scène de manière opérationnelle. Au delà des aspects physiques des composantes urbaines, il en a d'autres assurant la mise en dynamique et de mouvement, autrement dit l'urbanité (Olivier Lazzarotti, 2012 : *Habiter vers un nouveau concept*). Le diagnostic qu'on a fait sur les quartiers d'habitat social représente les signes d'appropriation de l'espace par les acteurs urbains en tant que concepteurs et les usagers en tant que premiers concernés. Notre thèse est d'appréhender ce morceau de la ville sous forme des registres via une longue lecture historique en mouvement dans une approche systémique. Cette approche nous aide à présenter ces registres dans des grilles d'indicateurs en tant que composantes de système urbain à savoir : économique, social et environnemental. Donc, le corpus urbain est devenu recomposable et composable à la fois.

S'ajoute à cela aussi que l'étude qu'on a faite ne cerne pas tous les paramètres de gestion des projets dans le temps. On pense à la modification de la scène urbaine après sa concrétisation, l'objectif de projet urbain est d'anticiper le maximum des redondances en matière de planification. C'est la vision optimale pour mieux promouvoir et viser un projet réconciliant à la fois les registres logiques de planification urbaine durable. Ce développement est défini selon Da Cunda : la notion de développement durable articule, dans une démarche interdisciplinaire, des réflexions transversales relatives aux mécanismes de reproduction économique, aux processus de reproduction des ressources sur le long terme<sup>206</sup>.

Dans ce contexte, il y a une forte possibilité de discuter les registres logiques de planification de manière plus claire selon les piliers de développement durable qui ne sont en réalité qu'une stratification des composantes des registres au fil de temps. Il est facile de penser localement relativement à la gestion locale ; mais la mise en scène des indicateurs reste toujours complexe voir les interactions entre leurs objectifs sur les autres échelles et à leurs niveaux. De même, on trouve des redondances dans les grilles de labellisation avancées en la matière.

A la lumière de ce qu'on a vu comme traçabilité historique et des exemples de concrétisation des quartiers durables notamment en Europe, nous avons tendance à mettre en scène des orientations générales sous forme d'une grille préliminaire. Cette grille est la base d'une mise en scène d'un cahier des charges d'objectifs :

DOMAINE	SOUS-DOMAINES	LES ASPECTS A TRAITER PAR LES EXPERTS
<b>ECONOMIE</b>	<b>Compétitivité économique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en considération les aspects suivants :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversité de la structure Compétitivité économique sur toutes les échelles en basant notamment à l'échelle de quartier d'habitat social ;</li> <li>- Promotion économique et la modernisation des moyens de productions ;</li> <li>- L'existence des entreprise privées ou publiques et le partenariat privé/public dans les montages des projets après les avoir insérés dans le plan de l'ensemble ;</li> </ul> </li> <li>- On assure, au minimum :               <ul style="list-style-type: none"> <li>-Un quartier comprenant un minimum de mixité en termes d'activités</li> </ul> </li> </ul>

<sup>206</sup> Da Cunha A., « Développement durable : éthique du changement, concept intégrateur, princioe d'actionn in Da Cunda A., et Ruegg J. développement durable et aménagement du territoire, PPUR , Lausanne pp. 13-28.

---

non nuisible respectant l'environnement (en fonction de la taille, un minimum de commerces de proximité)

Et comme objectif haut :

- Un quartier qui complète et renforce les quartiers environnants (voire la Commune ou la Région) en termes d'activités et services et garantir un tiers de poste de travail de l'ensemble des gens actives de quartier.

**Emplois**

- Création d'emplois avec toutes les modalités possibles : PME, ENSEJ, INSERTION .....
- Chômage à diminuer via l'encouragement de travail à domicile pour les femmes aux foyers, et l'encouragement de l'auto-entreprenariat.....

**Energie**

- Consommation d'énergie (Standard passif : Consommation de chauffage de 15 kWh/m<sup>2</sup>/an) à l'image des pays développés ;
- La réduction des consommations énergétiques dues aux équipements d'articles ménagers de faible consommation d'énergie avec l'encouragement de vente de ces appareils par facilité pour permettre aux habitants à les avoir.
- Energies renouvelables notamment que cette zone possède une richesse énorme en la matière (solaire, éolienne...).
- Type des appareils sophistiqués et développés pour qu'il n'y ait pas des pertes ou un minimum des pertes ;
- Éclairage extérieur avec des appareils automatiques selon les saisons et les temps ;
- Le chauffage et climatisation centralisés ;
- réseau de chaleur alimenté par une cogénération à l'image des pays développés ;
- .....

**Démographie**

- Attraction de quartier via les qualités de services et d'aménagement urbain de qualité ;
- Caractères sociaux dont les activités doivent être en concertation avec les habitants de la cité ;
- Le bien être avec la recherche d'un PIB mieux que la moyenne nationale via l'incitation à la création des entreprises ;
- Pyramide des âges dont les besoins à tracer seront faits selon ces statistiques ;

**Finances publiques**

- Marge d'autofinancement dans l'organisation des événements sociaux par la participation des habitants et la gestion de l'association de quartier ;
- Rentrées fiscales et loyer des locaux et des entreprises ;
- L'efficacité de loyer dans l'entretien ;

**ENVIRONNEMENT**

**Air**

- Réduire les émissions dues aux transports par un plan compact et la mixité des fonctions, par un partage de l'espace public favorisant les modes doux et la mise en œuvre des espaces tampon et de la verdure ;
- Réduire la consommation énergétique des bâtiments par une isolation renforcée et par l'utilisation d'énergie non polluante
- Dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>) par des études spécialisées pour toute la ville et les quartiers ; aussi bien que pour le Dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) ;

**Eau**

- Consommation d'eau potable (diminution de la moyenne de consommation par ménage) en arrivant à 80 l/h/J.
- Eaux usées (assainissement) avec un système séparé entre eau pluviale et eau ménage.
- Nitrate (NO<sub>3</sub>) et les autres produits chimiques dans les eaux souterraines à vérifier par un labo spécialisé.
- Gestion des eaux pluviales (freiner, évaporer, parcourir) dans le cadre

---



	<p>de développement durable.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afin de prévoir les risques d'inondations localisées, de pollution et d'autres dommages environnementaux, les mesures suivantes doivent être prises pour temporiser l'évacuation d'eau de pluie :</li> <li>- intégration d'étangs, utilisation des surfaces perméables, système de récupération d'eau de pluie, toitures végétalisées.</li> <li>- La plomberie et la canalisation</li> <li>- Equivalent zéro de surfaces imperméables.</li> </ul>
<b>Sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prendre en compte la topographie du site pour en admettre les contraintes plutôt que de les éliminer et pour une bonne lecture urbaine après.</li> <li>- La prise de conscience de la pollution du sol comme dans notre cas d'étude où le sol demande une étude spécifique.</li> <li>- Prendre en considération, pour mieux maîtriser les impacts environnementaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface construite</li> <li>- Pollution des sols</li> <li>- Sol perméable et non perméable</li> <li>- Sol aménagé</li> </ul> </li> <li>- Comme haut objectif : Favoriser toutes les solutions risque zéro en termes de future pollution des sols</li> </ul>
<b>Déchets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en considération (par la commune et l'association des habitants) : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La collecte journalière</li> <li>- Tri sélectif</li> <li>- Recyclage et valorisation</li> <li>- Réseau de ramassage des déchets</li> <li>- Surveillance de la mise en décharge</li> </ul> </li> <li>- Promouvoir la réduction de la production de déchet par des campagnes de sensibilisation.</li> <li>- Prévoir dans le quartier des emplacements pour les conteneurs de tri.</li> </ul> <p>Pour les rejets, Au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la possibilité de d'épuration de l'ensemble des eaux usées, soit en épuration collective (solution cependant très énergétivore), soit en épuration décentralisée.</li> </ul> <p>Et comme objectif haut :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recyclages des eaux grises</li> </ul>
<b>Bruit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientation des bâtiments par rapport à la source de bruit pour assurer un impact sonore moins de 65db;</li> <li>- Aménagements type mur anti-bruit, talus, implantation, etc. ;</li> <li>- Favoriser les îlots fermés (logements traversant s'ouvrant vers un intérieur calme)</li> <li>- Respecter les normes d'isolation entre logements mitoyens en adoptant ces techniques dans la politique nationale.</li> <li>- Prendre en considération : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Population soumise au bruit pour améliorer l'isolation phonique.</li> <li>- Conflits de voisinage par l'association de la cité.</li> </ul> </li> <li>- Etude de bruit et protection contre le bruit extérieur dans les prescriptions techniques de projet.</li> <li>- Protection contre les bruits internes à l'image des quartiers durables.</li> <li>- Aménagement des logements mitoyens (ne pas placer la chambre à coucher d'un logement à côté de la cuisine d'un autre, par exemple) selon les aspirations des citoyens.</li> <li>- Comme haut objectif : Prévenir le bruit à sa source.</li> </ul>
<b>Paysage et biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en considération, par l'introduction de la nature dans la ville :</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Richeesse faunistique</li> <li>- Richeesse floristique</li> <li>- Protection des zones naturelles</li> <li>- Le type de plantation</li> <li>- Effectuant des études préalables sur la biodiversité (inventaire, menaces, propositions), dont les résultats devront être pris en compte par le projet urbain ;</li> <li>- Identifiant des secteurs d'intérêt écologique (biotopes de valeur à l'échelle locale) à préserver et à intégrer de manière viable dans le projet urbain ;</li> <li>- s'attachant à augmenter la biodiversité locale par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des choix d'essences végétales appropriées (planter des espèces anciennes d'arbres (fruitiers,...), haies vives, plantes ...)</li> <li>- une gestion écologique des espaces « verts » privilégiant, par exemple, une pelouse fleurie naturelle, plutôt qu'un gazon tondu à ras ;</li> <li>- la sensibilisation à l'utilisation de produits « biologiques » alternatifs aux herbicides, pesticides, insecticide et autres produits « chimiques » ;</li> <li>- la sensibilisation à l'utilisation d'engrais « biologiques » alternatifs aux amendements « chimiques » (engrais azoté, ...)</li> </ul> </li> <li>- sensibilisant et responsabilisant les habitants du quartier aux valeurs paysagères et écologiques de leur cadre de vie (brochures d'information, panneaux d'information, séances d'information en relation avec les milieux scolaires proches) notamment par l'association de quartier et l'organisation des événements en ce sens.</li> <li>- .....</li> </ul>
	<b>Transports</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en considération : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Part du transport public dans le plan de la cité ;</li> <li>- Accidents de la circulation à amoindrir par les zones 15 et 30 ;</li> <li>- Réseau de pistes cyclables ;</li> <li>- Réseau des transports publics en connexion avec les autres quartiers ;</li> <li>- Eloignement des arrêts des bus et lisibilité ;</li> <li>- Tarification modérée ;</li> <li>- .....</li> </ul> </li> </ul>
<b>SOCIÉTÉ</b>		
	<b>Equité/égalité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration des personnes handicapées dans tous les endroits de quartier intérieur et extérieur ;</li> <li>- Aide sociale pour les personnes pauvres ;</li> <li>- Niveau moyen de formation par sexe par le rapprochement des centres des formations :</li> <li>- Emplois qualifiés par sexe en donnant la chance aux femmes ;</li> <li>- Postes électifs dans tous les niveaux en impliquant tous les gens dans la vie politique ;</li> <li>- Constitution des associations pour le bien-être des habitants, leurs aspirations et la recherche de soi-même ;</li> <li>- .....</li> </ul>
	<b>Education</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Formation continue et la lutte contre l'absentéisme ;</li> <li>- Formation dans les crèches ;</li> <li>- Rapprochement de la formation supérieure ;</li> <li>- Formation artisanale et professionnelle ;</li> <li>- .....</li> </ul>

	<b>Habitat et cadre de vie</b>	- Prendre en considération : - Logements vacants ; - Zones de loisirs et de détente pour toutes tranches d'âge ; - Espace public aménagé selon les attentes des habitants ; - Sécurité urbaine ; - Les événements collectifs ; - Assurer Au minimum : - Programmation urbaine adaptée aux besoins ; - Diversification des programmes (taille, nature, privé/public) ; Et comme objectif haut : - Politique de mixité logements privé / logements subventionné / logements publiques. - La généralisation des habitats passifs. - .....
	<b>Santé</b>	- Conditions sanitaires des espaces notamment la propreté ; - La qualité sanitaire de l'air en vérifiant ça par des laboratoires spécialisés ; - La qualité sanitaire de l'eau ; - Etat de santé de la majorité des habitants par la présence des médecins ; - Elimination des maladies transmissibles ou contaminasses - La santé infantine comme indicateur primordial dans la santé publique ; - Causes de décès à étudier par des médecins en partenariat avec les élus locaux et les associations de la cité; - .....
	<b>Vie sociale</b>	- Soutien aux associations locales ; - Animation pour la jeunesse ; - La vie commune, les coutumes et les traditions ; - Les valeurs culturelles et culturelles ; - Les repas en communs ; - .....
	<b>Satisfaction de participation de la population</b>	- Sentiment de satisfaction chez les habitants ; - Démarche participative lors de planification et l'aménagement de la cité ; - Participation aux élections et votations ; - Proximité des autorités aux problèmes de quartier ; - Les travaux de bénévolat (Nettoyage des espaces extérieurs...) - Les conflits des voisins à régler en amont ; - .....
	<b>Fonctionnement de l'administration</b>	- Les antennes administratives ; - La sécurité des citoyens ; - .....
<b>CONCEPTION</b>	<b>E1</b>	<b>Objectif</b>
<b>GOVERNANCE</b>		
	<b>Densité et compacité</b>	-respecter les normes minimales N lgs/ Ha ou un objectif national comme en Algérie 5 personnes/logement. -le gabarit selon le contexte : haut plateau R+3 max ;
	<b>Orientation des blocs</b>	-Prendre en compte l'orientation dans l'implantation (phénomènes naturelles : soleil, vent, gel...). -assurer l'ensoleillement pour la majorité des logements.
	<b>flexibilité des espaces des bâtiments</b>	-minimum en cherchant la trame idéale pour chaque espace pour la maîtrise de la conception ;

	-objectif haut : Structure durable, solide et flexible avec une trame large de tout le quartier ;
<b>Mobilité dans la cité</b>	-au minimum : -Structure viaire principale sans impasse ; --objectif haut : -Structure viaire réticulaire et fluide (pour les modes doux) -Desserte hautement qualitative (fréquence, vitesse) des transports en commun
<b>Mobilité individuelle</b>	- Bonne accessibilité au centre-ville ou aux autres quartiers par un système de connexion. - une gare multimodale ou en relation avec une gare multimodale. - Prévoir des parkings une voiture par deux ménage. - Objectif haut : - Fixer une fréquence facile et accessible à tous les espaces de la cité en journée et en soirée. - Calculer le temps de transport total (de porte à porte) vers le centre-ville ou vers un pôle d'activité important.
<b>Mobilité et Densité</b>	- Au minimum : - Construire une offre suffisante de logements en ville, insérée dans des programmes mixtes (bureaux, commerces, logements) en assurant le service et en diminuant les déplacements. - objectif haut : - Densifier la ville de manière à garantir un accès aux commerces et équipements de base à une distance maximale fixée, aussi entre les logements et les pôles d'emplois. - Mailler cette ville dense et mixte par des lignes de transports publics efficaces (rapides, confortables et fréquentes)....
<b>la hiérarchie des voiries</b>	- Au minimum : - respecter la hiérarchie des voiries, notamment en contraignant le trafic de transit via les rues locales en respectant d'aménagement de l'espace urbain. - Objectif haut : - faire baisser la vitesse moyenne de déplacement par une hiérarchie des voiries instituant des zones piétonnes, des zones 15 ou 30 km/h dans les voiries appropriées. - Appliquer à chaque niveau de la hiérarchie une « ambiance » particulière via les revêtements, l'éclairage, le type de végétalisation, afin de communiquer « instinctivement » le degré de vitesse possible dans les voiries traversées
<b>partage de l'espace public en faveur des modes doux</b>	- Au minimum : - Aménagements prenant en compte tous les modes de déplacement avec priorité aux modes doux sous une boucle continue ; - Des espaces privilégiant la sécurité de tous ou des espaces accessibles par les piétons seulement. - Très forte végétalisation de l'espace public pour la présence de la verdure en ville. - Objectif haut : - Le quartier est conçu dans sa globalité comme un espace unifié, à l'exception des axes de liaison.
<b>gestion du stationnement</b>	- au minimum : - prévoir une offre suffisante de parking pour les résidents. Développer les solutions de partage des parkings avec les bureaux et les grands commerces en partageant l'espace et les heures de stationnement, soit de penser à mettre les parkings sous terrains. - Objectif haut : - fort accroissement de l'offre de transport alternative à la voiture afin

---

	de réduire son recours nécessaire au strict minimum à l'image des pays développés en assurant aussi plus d'emplois.
<b>traitement de la vitesse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Au minimum :</li> <li>- sécurité pour tous, les usagers en mobilité réduite notamment.</li> <li>- Objectif haut :</li> <li>- confort permettant une réappropriation complète de l'espace public par la notion quartier sans voitures.</li> </ul>
<b>La gouvernance</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en œuvre d'un quartier durable doit être conduite avec un pilotage flexible : pour ce faire, le processus s'appuie sur un plan directeur et une série d'objectifs de résultats et d'objectifs de moyens et un aller-retour (<i>monotoring</i>) des informations à chaque étape depuis l'initiation de projet à la réalisation des travaux dans une approche décentralisée et transversale.</li> <li>- L'implication des futurs habitants et la société civile dans toutes les étapes du projet, en concertant tous les acteurs urbains y compris les futurs habitants et les experts.</li> </ul>

---

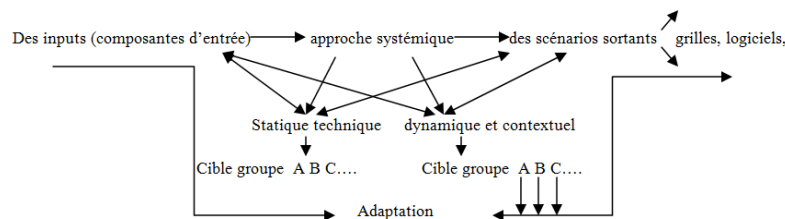
**Tableau VI-1** : Des recommandations pour un quartier d'habitat social durable.

*NB* : ces recommandations s'ajoutent aux celles évoquées dans les chapitres précédentes, autrement dit, sont les recommandations de durabilité qui n'ont pas été prévues dans les nouveaux pôles urbains.

L'approche systémique est adoptée comme on a déjà évoqué pour un développement durable en tant que levier de projet urbain. A la différence des étapes avant, la notion projet urbain a donné la possibilité de visualiser le systémique sous deux concepts : le premier en tant que doctrine de pensée scientifique et interdisciplinaire, et en deusio comme démarche intellectuelle.

De ce qui précède, inscription d'un projet urbain dans une démarche systémique provoque la recherche des éléments en interaction parfaite qui le composent. Les registres logiques d'implantation est une vision dont ces origines remontent au temps ancien. La mise en scène d'un projet urbain actuellement n'est pas l'affaire de l'urbaniste ou de l'architecte. Il est devenu un consensus et un partenariat entre des différentes spécialités comme on a vu dans le tableau au-dessus : sciences sociales, économiques, administratives, pathologiques, médicales, génie civile, psychologiques. Donc, le projet urbain d'habitat est lu comme objet complexe incitant les initiateurs de projet à le penser comme il fonctionne en tant qu'approche systémique. L'approche systémique est conditionnée par la réconciliation de certaines conditions de composition. Un système d'habitat pour tous est planifié depuis ces débuts avec cette vision avant l'apparition de cette approche en tant que courant de pensée.

La présence de différentes méthodes pour la lecture du systémisme est justifiée par le fait 'qu'une fois que l'esprit scientifique a pris le chemin de l'incarnation matérielle de la connaissance, il doit maintenir ses instruments et ses expériences, de même que ses concepts et ses théories, dans un mouvement et un changement permanents (Rheinberger, H-J, 2014 : 32). Cette approche comme elle insiste à l'unification et optimisation de l'objet à mettre en scène, elle met les composantes statiques et dynamiques dans le fondement de cette pensée. La dynamique des systèmes donne la naissance de cette panoplie des approches et tendances urbanistiques. En étayant nos propos par le caractère non linéaire et fort des interactions et la conduite pluridisciplinaire imposant un travail et un pilotage collectif et adapté :



**Figure VI-1** : La présentation d'un système urbain d'habitat sous une vision systémique.

Donc le caractère ouvert de cette approche qui donne chaque fois la naissance des versions plus développées. Le développement est cernable dans les aspects statique et dynamique selon le développement des sciences et les techniques et les adaptations selon des contextes différents.

Dans cette optique, des équipes pluridisciplinaires ont travaillé sur le développement du modèle INDI qui a montré son efficacité sur terrain après avoir été expérimentés dans quatorze quartiers européens.

### **III.2.- Mise en scène d'une boîte à outil pour les pôles urbains de la wilaya de Médéa**

Nous avons tendance à reconduire les indicateurs de cette approche pour deux raisons : l'approfondissement de l'étude expérimentale et technique et l'implication des professionnels en toutes les disciplines et l'ensemble des pays participants, d'une part, et l'adaptation selon le contexte d'application d'autre part. Selon les fiches d'indicateurs nous avons aussi tendance à prendre en compte lors d'une mise en scène d'un projet de quartier d'habitat social durable les plus avancés dans cette échelle. Nous avons tendance aussi d'aller de l'échelle de bâtiment pour arriver à l'échelle territoriale comme on a dit auparavant. Donc, la liste de l'annexe 04 est vivement recommandée dans les cahiers des charges d'objectifs d'après un entretien avec P, Outrequin et Charlot-Valdieu Catherine à Narbonne en 2015 (**Voir Annexe 05**).

### **IV.- Quartier d'habitat entre l'habitabilité de l'espace intérieur « Habiter » et extérieur « Approprier »**

Puisqu'on a déjà constaté que l'émergence d'un modèle qui reflète le besoin d'un citoyen algérien s'impose en générale et la zone où se situent nos cas d'étude en particulier. Pour mieux traiter cette problématique et trouver des réponses possibles sur la relation recherchée, on a scindé la cité de l'habitat social collectif en terme « d'habiter » en deux axes majeurs : Habiter, et Approprier (habitabilité des espaces extérieurs). Puisque ' la conception d'un ensemble de logements relève d'un travail minutieux où chaque centimètre peut s'avérer lourd de conséquences. Cette manière de scinder cet espace en deux grands axes est adoptée aussi par la méthode HQE2R récemment. En outre, elle se caractérise par une puissance interactivité entre l'intérieur et l'extérieur de l'immeuble ; la maîtrise de ce processus passe par l'acquisition de cette gymnastique mentale' (ARNOLD, F, 2005 : 40). Les différents lieux qui composent l'espace vécu ne sont pas nécessairement des unités homogènes, mais peuvent faire l'objet d'un découpage en sous espace (Hérouard, F, 2012<sup>207</sup>).

<sup>207</sup> In « Espace vécu et vécu de l'espace : dimensions conscientes et inconscientes de l'habiter », (*Habiter vers un nouveau concept*, 2012. Ed. Armand Colin, Paris).

#### **IV.1.- Critères d'habitabilité des espaces intérieurs « Habiter »**

Cette partie s'attache particulièrement à l'espace intérieur des habitats autrement dit, l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment. Puisque on ne peut pas parler de projet urbain sans assurer le mieux-être des habitants notamment ceux des quartiers pauvres. Parmi les types d'habitat le plus répandus à la crise de croissance urbaine et le plus pratiqués dans les sociétés industrialisées modernes, on trouve l'habitat collectif qui est notre sujet de thèse. Mais malgré les avantages constatés par cette typologie en matière d'économie d'énergie et d'utilisation rationnelle du sol, elle demande un travail minutieux pour la mettre sur les rails de durabilité, F. ARLOND, 2005, « le logement collectif de la conception à la réhabilitation », Ed LE MONITEUR, Paris, nous a présenté une idée sur des indicateurs sur l'habitat collectif, qui doivent être suivis par les experts et les spécialistes. Dans cette optique, on partage l'idée de Florent Hérouard 2012 : La mission possède différentes pièces, des coins et des recoins, qui n'ont pas la même fonction, qui ne sont donc pas l'objet des mêmes pratiques et représentations. De cette idée on a constaté :

##### **IV.1.1.- La vie quotidienne imposée par l'architecture intérieure**

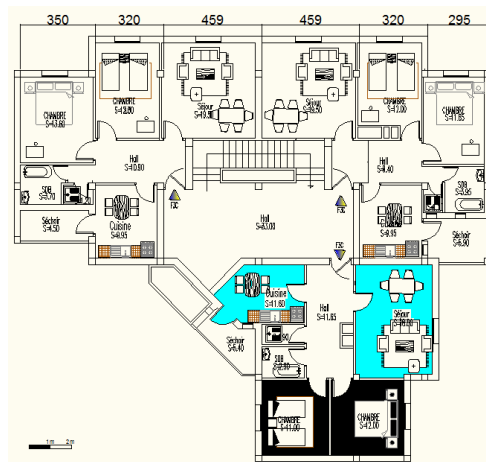
**IV.1.1.1.- Mutations de mode de vie :** c'est important de signaler que les comportements sociaux des habitants changent au fil des années. Notamment pour les gens qui viennent des zones moins d'urbanité. C'est le cas de notre exemple d'étude. Dans cette optique, la méthode HQE2R n'a pas donné une grande importance à la spécificité à chaque projet soit architectural ou urbain. ' Dans l'examen des types d'édifices à Alger, l'urbanité des habitats et l'urbanité des habitants ne coïncident pas toujours. C'est-à-dire qu'en ville nous aurons des éléments de la tradition' (SEMMOUD,N, 2001 :101). Ce que signifie que l'accord d'habiter ce type d'habitat est subordonné par un minimum d'existence des mêmes pratiques. Mais après il aura selon les rencontres qu'on a fait avec les habitants des problèmes d'intégration. La relation homme/femme est prise en deux volets : à l'intérieur de couple où la femme est responsable de l'intérieur et, à l'extérieur où l'homme est le maître à bord.

L'architecture de l'habitat social ne permet pas une grande souplesse d'exercer ces conceptions des habitants. Dont, l'espace homme/femme comme intime est muré dans une chambre. Les couples n'ont jamais senti le bien-être sauf si le couple n'a pas encore eu des enfants à l'âge d'adolescence. Selon Henri RAYMOND 1976 : il n'y pas là une simple question de modèles d'ordres culturels différents ; cela se réfère également à la manière dont l'espace signifie, et la prégnance des rites qui le font signifier'. Ce qui ne donne pas selon une vie modelé accepté par les habitants de quartier. L'espace intérieur selon les habitants n'encourage pas l'exploitation de l'espace pour des autres activités ou discussions entre hommes ou femmes à l'aise ; dont cette relation reste conditionnée dans le temps et dans l'espace. Cette situation nous incite à repenser l'espace guidé par ce genre de relation. De même pour les enfants où la situation est plus critiques ; les jeunes de la cité passent leurs temps dans les cafétérias en laissant intérieur aux autres membres de la famille. Cette situation est parmi les raisons de plusieurs situations de conflits dans les familles. Dans notre cas d'étude, les logements prototypes a été faits sans avoir une idée sur les préoccupations et des aspirations des futurs occupants. Pour cette politique être dans un programme social, c'est être condamné dans un plan économique sans prise en compte le paramètre temps, autrement dit, le développement logique de la famille. Les familles de notre zone commencent par





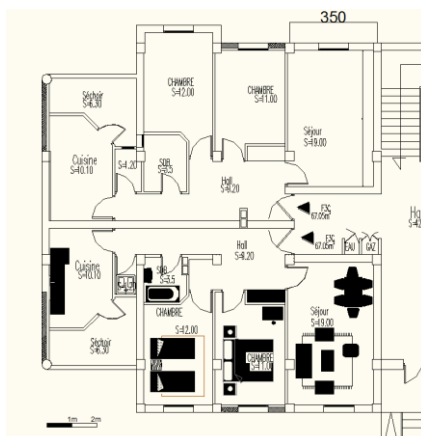
restreint des espaces. Ces derniers sont basés notamment sur l'aspect économique au détriment de social et culturel. Un équilibre des ces sphères s'impose comme valeur potentielle d'équilibre dans la même famille. En ce sens aussi, l'espace jours sans immeuble ne dépasse pas 18 m<sup>2</sup>, l'espace nuit avec moins de 30 M<sup>2</sup>.



**Figure VI- 3 :** Un plan d'architecture de l'espace privé (le logement).

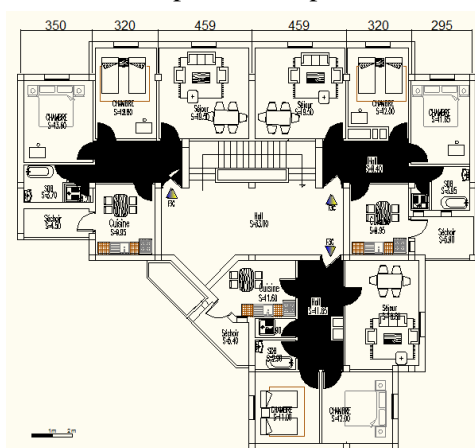
Ces deux espace sont reliés par un espace humide très restreint aussi et ne permet pas la mobilité facile des membres de la famille notamment en présence des invités. Les habitants qualifient cette situation comme honteuse et alarmante. Un habitant m'a dit : *'nous sommes dans une prison ouverte'*. Un autre : *'je me trouve pas, il est difficile à respirer et à sentir ma liberté. Je préfère rester à l'extérieur avec le danger que je peut rencontrer mieux que restez chez moi'*. Un autre : *'je dois alléger l'ameublement, je dois m'intégrer avec les conditions de ces espaces mal proportionnés'*. Un père de famille : *'c'est purement difficile d'inviter des gens chez vous, ils doivent rester figer dans leurs places, je dois chaque fois préparer un plan de déplacement très gênant...'*. A cet égard, et devant un nombre incalculables des commentaires, ce type de logements devient un réel problème devant un mode de vie qui ne réponds pas aux aspirations de la vie quotidienne des habitants, comme nous sommes en train de fabriquer une crise.

**IV.1.1.4.- Ameublement (Figure VI-4):** les habitants ne suivent pas l'ameublement de leurs appartements proposé dans le plan architectural, parce que l'ameublement est fait comme dessin et pas comme projet. C'est la dernière chaine de conception pour nos architectes. Les retombées négatives sur le mode de vie des foyers sont considérables où l'injustement avec les manières d'occuper l'espace est marquée par des oppositions. Le retour vers les anciens modèles d'habitat urbain, en tant que source d'inspiration, a trouvé un chemin devant cet espace insuffisant. Si on parle d'ameublement on doit aussi parler d'appareillage autres espaces communs hors la dichotomie (jour/nuit). De même, les grands architectes n'ont pas réussi à trouver une solution à cette scène conflictuelle (Jean NOUVEL en France. Les designers italiens proposant petits meubles). Les habitants aiment diminuer l'espace à meubler en critiquant vachement le travail des concepteurs. Dans notre cas d'étude, plusieurs familles ont vendu leurs anciens meubles pour acheter des petits en harmonie avec les petites surfaces des chambres. Pour la cuisine, les habitants souhaitent un espace dont les membres de la famille se rencontrent les moments de repas autours d'une table, hélas ce n'est pas le cas. Le pire dans ces plans, c'est qu'il n y a pas des places prévues pour les appareils électroménagers indispensables pour la vie dans l'habitat urbaine.



**Figure VI-4 :** Plan de logement montrant l'appauvrissement des aménagements à l'intérieur des logements

**IV.1.1.5.- Caractère vivant de l'organisation de l'espace :** c'est de mettre en œuvre une vraie réflexion sur le déplacement quotidien dans le logement, et par conséquent la canalisation imposée par le cloisonnement ou l'ouverture. La question c'est apparue anecdotique auprès les habitants de notre cas d'étude qui trouvent sans contact avec un aspect de l'extérieur (comme jardin par exemple) d'une part et en rapprochement des pièces les unes des autres d'autre part. Il n'y a pas des perceptions différentes envers ce questionnement ; un plan libre et sans cloisonnement est catégoriquement inhabitable aussi bien pour un plan petit et trop cloisonné. De même de traverser une chambre pour aller à un autre est inacceptable pour nos habitants. Ils préfèrent un circuit fermé qu'un plan ouvert. Les circuits dans l'espace vivant selon eux ne doivent pas être croisés en plusieurs reprises ce qui complique le travail de concepteurs en répondant à leurs inspirations.



**Figure VI-5 :** Possibilités de déplacement à l'intérieur de logement, un vrai emprisonnement

**IV.1.1.6.- Intimité des chambres et la capacité à épouser les évolutions de la société:** acceptez-vous des espaces ouverts ? La réponse est la même pour tous les habitants « Non » pour les espaces Nuit comme pour les espaces Jours. Cette question révèle aussi un mode de vie fermé enraciné depuis longtemps dans cette zone. Les habitants après avoir leurs expliqué les gains économiques par le fait de mettre en œuvre un plan plus fluide en matière de consommation d'énergie ou la luminosité de logements tout le temps ; les réponses sont les mêmes avec un refus commun. L'économie ne doit pas passer avant le plan social ; il faut donner de l'importance aux coutumes et aux traditions de la zone. Si ces habitants ont été concertés, c'est l'échec. Les habitants de la zone réclament plus d'espace que moins de croisements. De même, la conception de l'espace de séchage a été refusé

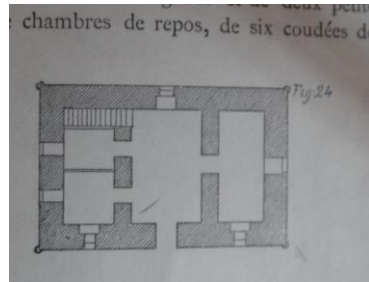
parce que le contacte ouvert n'est pas acceptable pour les femmes comme pour les hommes, dont, un traitement adéquatement architecturalement s'impose.



**Figure VI-6 :** L'intimité des chambres et la lecture du vis-à-vis. Prise par l'auteur

Dans cette optique, les femmes réclament des espaces de séchage de linge en relation sans qu'il y ait une relation avec les gens de l'extérieur en gardant l'intimité en tant que rupture entre les deux sphères. Pour cette raison, les gens trouvent que le système de loggia ne répond pas à leurs inspirations, dont un traitement architectural s'impose fortement.

**IV.1.1.7.- Typologie de logements:** on se ici trouve devant la dichotomie servi/ servant ; c'est parmi les manières les plus efficace pour lire un plan selon louis KHAN. La rigidité de cette typologie a enfermé cette relation et l'emprisonné puisque la flexibilité des espaces pour les logements ne va pas régler le problème posé par les petites surfaces. On a fait le constat suivant après avoir vu que la notion de non-projet n'est pas applicable dans ce mode d'habitabilité de l'espace. En rentrant en trouvant une cuisine (avec une surface restreinte sans annexe, la cuisine n'est pas faite pour être un espace de sociabilité, de même, il est difficile d'installer les appareils de la cuisine) à gauche ou à droite, puis un salon dans l'autre coté avec l'existence d'un couloir menant vers deux chambres. On se base en critiquant cette typologie sur les propos de Viollet-le-Duc dans son ouvrage l'Histoire de l'Habitation Humaine : ' Comme chaque nation conserve ses habitudes à travers les siècles. Les Florentins, Romains, Milanais, Vénitiens, prétendent reprendre les formules de l'habitation des anciens, et chacune de ces populations conserve invariablement les mêmes dispositions intérieures des habitations élevées depuis des siècles (p 349)'. Ce propos signifie qu'il y a un déclin en matière de sociabilité de l'habitat social dans les logements collectif sociaux de XX siècle autrement dit de logements atypiques; dont la prise en compte de l'aspect économique et de rentabilité financière au détriment des autres registres n'a pas donné des pratiques sociales le fruit attendu à long terme. Mais en contre partie, on constate que l'idée de trouver un consensus à une grande échelle même planétaire existe depuis longtemps. A titre d'exemple et en matière de typologie, 'Les maisons des Aryas sont composées de 'invariablement d'une grande salle dans laquelle on réunissant la famille et les voisins, d'une cour intérieure, plus ou moins spacieuse, quelques fois entourée de portiques sous lesquels s'ouvraient les chambre de repos. Ces habitations étaient fermées à l'extérieur, car les Aryas, entourés de serfs dont ils avaient à se défier, ne voulaient pas que des regards indiscrets pénétrassent dans leurs demeures ni que l'accès en fut trop facile (Viollet-le-Duc p 45)'. Pour les maisons des modestes les aspirations des habitants restent toujours acceptées, 'Les maisons les plus ordinaires se composent d'une salle principale de huit coudées de largeur environ,



**Figure VI-7 :** Typologie de la maison des Aryas destinée aux familles modestes.

sur quatorze de longueur ; d'une seconde pièce plus étroite (six coudées) sur la même longueur et de deux petites pièces servant de chambres de repos, de six coudées de largeur chacune sur autant de longueur et séparées par une clôture ne montant pas dans toute la hauteur de la pièce (Viollet-le-Duc, p 71)'. On constate dans notre cas d'étude qu'il n'y a pas une solution altérative sauf celle proposée et édictée par la circulaire de 1975 et le plan de Constantine, l'AP de projet de logements impose leurs règles même indésirables par tous. S'ajoute à cela, que cette typologie est mono orientée ce qui met en péril les règles d'urbanisme et d'architecture édictées par les lois et les réglementations en la matière (l'Algérie reconduit à la mettre les lois française en la matière). Traditionnel signifie le respect des aspirations et des costumes hérités dont cette question est irrévocable, mais modernisme signifie une machine à habiter. Le machinisme pour ces gens ne commente que les compteurs et les appareils de ménages, mais être vous-même dans une machine où la typologie guide notre vie est inacceptable. Donc, cette typologie est vachement refusée par tous les habitants et par conséquent le chemin à suivre par tous :

**IV.1.1.8.- Porte principale :** le seuil de passage entre les deux espaces intérieur et extérieur à une interprétation fictive et symbolique. L'idée de retour vers des logements sociaux participatif avec Yan CANNON (2012) donne un souffle à cette relation devant la réduction de cet espace extérieur dans les opérations de logements collectif ; ce qui par conséquent minimise l'efficacité et le rôle de cette relation dans la vie sociale de quartier. L'espace extérieur est en réalité un lieu d'usage collectif et l'intérieur un lieu d'usage privé ; la porte extérieure dans nos quartiers signifie le début de la sécurité après sa fermeture. En réalité elle doit être la limite entre deux manières d'approprier l'espace.



**Figure VI- 8 :** Les typologies de logements dans ce nouveau quartier. Prise par l'auteur.

Les habitants du quartier cherchent dans nos cas de clôturer cet espace pour que personne ne le pénètre au lieu de pratiquer la continuité de la vie sociale ; sauf dans les moments des Aïds ou des fêtes religieuses en tant que moments de rencontres temporelles. L'espace de Yann reste une réponse à cette abondance, bien que les habitants trouvent qu'il est inadéquat à leur vie quotidienne. Une alternative s'impose et le rôle de ce seuil doit être rétabli.



**IV.1.2.- Coût de logement :** les opérations de logements sociaux en Algérie est bien différente par rapport aux pays de régime capitaliste comme en Allemagne ou en France. Dans un régime qui accepte les règles de socialisme, le coût de logement n'est pas le même. Le coût d'une opération de logements en France est décomposer comme suit : le prix de l'assiette de projet y compris les frais de démolition s'il y a lieu ; les frais de travaux et les rémunérations des architectes des économistes et des bureaux de contrôle ; les frais de gestion et financier. En Algérie, les procédures se ressemblent sauf que l'assiette de quartier se trouve dans les périmètres urbains, dont l'achat de terrain par l'état n'est pas conditionné par sa destination. En Algérie toujours, le logement social est une affaire purement étatique. L'état monopolise et gère toute la scène. L'autorisation de programmes est plafonnée par pas plus de 2 millions de dinars/ logement y compris les réseaux divers. Une opération d'un quartier est une affaire de simple calcul<sup>208</sup> (dans la plupart des cas 30 000 DA/M2 sauf dans des situations très exceptionnels avec 35 000DA/M2<sup>209</sup>) avec une portion pour le reste de tâches confondues (à notre cas d'étude 1100 DA/Logement : la maîtrise d'œuvre, les honoraires des architectes et de suivi, les bureaux de contrôle technique...). Cette situation emprisonne l'art et la manière de voir autrement la planification de ces quartiers. S'ajoute à cela, qu'avec l'aspect numérique et chiffré l'espace extérieur reste toujours le parent pauvre ; autrement dit la condamnation physique surfacique et conceptuelle à la fois de cet espace barde tous les horizons d'habitabilité. En matière de coût de projet aussi, en parlant d'architecture de la ville, on aimerait bien parler de l'architecture de quartier. En ce sens, l'abondance de l'espace extérieur par le fait ne le pas octroyer les moyens financiers nécessaires pour qu'il ne soit pas aménagé adéquatement. Cette situation alarmante est vécue dans nos cas d'étude où les réseaux divers ne se trouvent pas en vraie connexion avec le reste de réseaux, par le fait de rechercher chaque fois des connexions provisoires. Donc, la situation est un peu contradictoire dans le sens parler d'influence de coût sur l'architecture de quartier ou l'influence de l'architecture de quartier en tant que morceau dans la ville sur le coût de projet ; ce positionnement est primordial puisque il s'agit de logements avec un confort minimal qui reste toujours à définir d'un pays à un autre. En cotre partie l'état à essayer de rattraper cette image par l'implication des quartiers d'habitat social collectif dans les projets d'amélioration urbaine gérés par la DUC<sup>210</sup> de chaque wilaya, Hélas, ces opérations n'ont pas donné de fruits sur terrain faute de la non concertation avec les utilisateurs de l'espace et la pratique de la tyrannie de planification (c'est avec des cas pareils que les habitants refusent les plans d'aménagements extérieurs). Le coût global de ce genre de projet doit être revu par les spécialistes en la matière : architecte, administrateur, législateurs, géographe, géologue, économiste, sociologue et notamment les spécialistes en économie urbaine.

---

<sup>208</sup> La « fourchette » des prix pratiqués par les entreprises évolue selon différents paramètres : - ils sont liés à la conjoncture économique : en période de crise les prix sont plus bas, quelques fois inférieurs à ceux pratiqués précédemment. Ils remontent ensuite lorsque la situation économique redevient plus favorable, mais toujours avec un décalage de temps. – Ils dépendent de l'implantation géographique de l'opération. Les entreprises ne pratiquent pas les mêmes tarifs en province, en banlieue et à Paris. Au-delà de la marge bénéficiaire, on peut mettre en avant les difficultés particulières du chantier ; à Paris, livrer une grue ou, d'une manière générale, les installations nécessaires au déroulement du chantier est difficile. Le prix de référence est établi par le DAEI au sein du ministère de tutelle (le ministère de l'Équipement, sous ses divers appellations et portefeuilles) ; au début 2004, il s'agit du METL sur la base de la moyenne des prix pratiqués, région par région, par un certain nombre d'entreprises tests. Il sert de base pour le financement du logement social.

<sup>209</sup> Source : OPGI de la wilaya de Médéa.

<sup>210</sup> DUC : Direction d'Urbanisme et de Construction.

**IV.1.2.1.- Architecture et le coût global :** comme nous avons signalé précédemment, implication des autres spécialités permet d'instaurer le travail à une échelle systémique dont, chacun à sa propre vision, mais en matière de coût, l'économiste passe en premier plan. Les architectes normalisent souvent l'épaisseur de logement dans le sens d'assurer le passage de la lumière au profond, aussi bien pour l'ensoleillement, bien que ce dernier point est difficilement applicable dans l'habitat collectif (en rappelant qu'il y avait des tentatives de maîtriser ce paramètre dans les années 1970 notamment avec l'architecte Roland Simounet et d'autres, mais les résultats obtenus a accouché des formes complexes, bizarres et pleines de décrochements). Cet aspect économique a une influence sur l'espace partagé entre habitants à l'intérieur de bâtiments, où les économistes ont tendance à le diminuer au max, et les architectes ont tendance à le mettre comme espace vivant assurant au minimum le passage des ameublements et comme issue de secours. Le point commun se trouve dans volonté d'augmenter le nombre des appartements par pallier sans perturber le fonctionnement de l'ensemble ou créer un refus auprès des habitants. Pour cette raison, on constate le nombre 3 et 4 par pallier dans nos cas d'étude. Donc il est primordial maintenant d'impliquer les ministères concernés par l'acte de logements sociaux collectifs pour qu'ils prennent en considération l'utilité des espace socialement et économiquement en maîtrisant ces espaces par le calcul de SHON/ SHOB comme ratio à mettre en scène.

De ce qui précède, l'adoption d'une démarche durable va surement dans ce sens. L'application de la démarche HQE engendrera un surcoût estimable entre 05 et 10% du coût d'un projet ordinaire. La même remarque pour la méthode Britannique BREAAAM Ecohomes. Mais en matière de coût global de projet, l'estimation n'est pas la même, puisque il rentre en calcul en plus de l'avant projet l'après projet. Dont, la rentabilité de projet sera bien estimé après des années dans un climat de gagnant/ gagnant. En plus des procédés techniques imposés par l'adoption de ces démarches de durabilité, il y a l'aspect économique touchant la consommation des énergies. En arrivant à l'habitat passif ou bien un habitat productif d'énergie. Mais dans le coût de projet les retombées ne toucheront que l'aspect durable de projet et pas le loyer. Ce qui n'engendre pas des difficultés pour le règlement de loyer par les habitants.

**IV.1.2.2.- Effets positifs de coût global :** la notion de cout global est apparue comme accompagnant de la notion de projet urbain. Le traitement des registres logiques dans le cadre de projet urbain mène vers la maîtrise de foncier, l'implantation optimale et notamment l'avant et l'après projet. Ce dernier registre engendre et contient des couts de réalisation, d'exploitation et de maintenance de manière rattachée. Dans cette optique, la notion de cout global assure la mise en scène de cette démarche sans aucune contrainte dont, il est apparue comme le montage financier le plus adéquat à long termes (en France par exemple 40 ans, en Italie 60 ans). Dans ce cadre aussi, il y a une notion beaucoup réclamée et demandée par les habitants, c'est de laisser les habitants faire leurs plans à l'intérieur de l'enveloppe dans le souci où chaque famille à sa façon d'occuper l'espace à l'intérieur. Dans cette typologie de logement la possibilité de mettre des murs pour une transformation d'usage sera loin d'être existée. Les surfaces minimales ne permettent pas un jeu architectural varié même savant et sage.

**IV.1.2.3.- Eléments pesant lourdement sur le coût de projet :** en comparaison avec la France où il y a des éléments considérés plus chers et les plus pesants sur le cout de projet. Françoise ARNOLD,

*dans son titre : Le logement collectif, de la conception à la réhabilitation*, a cité quelques éléments pris avec délicatesse lors de la conception de projet d'habitat collectif. En premier lieu les façades, comme la partie coûteuse de bâtiment, parce qu'elles portent les fenêtres et les portes fenêtres. Elles sont faites de manière à assurer l'isolation phonique et le passage de l'humidité vers l'intérieur, aussi bien qu'un élément garantissant la température d'ambiance à l'intérieur de l'habitation. En France, elles consomment presque le tiers de coût d'un projet de construction. Dans notre cas d'étude, la façade n'a pas cette importance, les matériaux de construction se ne sont pas labellisés en permettant le passage de sons vers l'intérieur, aussi bien pour les fenêtres et les portes fenêtres. Cette situation est aggravée par une main d'œuvre non qualifiée et non formée scientifiquement pour ces tâches. Les éléments mal-déposés permettant aussi la déperdition de la chaleur et le passage de vapeur extérieure à l'intérieur de l'habitation. Les habitants se trouvent en ras-le-bol le moment de l'occupation de leurs appartements, puisque ils se préparent pour des modifications couteuses au bout d'une année en expérimentant la faisabilité des matériaux de construction à l'intérieur. En deuxième lieu, le traitement de la peau, où cet élément est mal vu lorsqu'il est traité seulement par le béton. L'image de quartier est l'image de la peau des bâtiments qui le composent. Dans nos cas d'étude, ces les mêmes motifs qui se répètent chaque fois en ornementant les façades par les couleurs et rarement les balcons par des pierres (sachant que des travaux lancé en 2010 par l'OPGI pour améliorer le cadre de vie des habitants n'ont pas touché que la peinture extérieure mal faite).



**Figure VI-10** : Image montre les éléments ajoutés dans les façades et ces transformations. Prise par l'auteur

Troisièmement, les éléments ajoutés qui sont dans la plupart des cas sont adjoints pour des raisons décoratives dans les façades extérieures. La fabrication de ces éléments va engendrer automatiquement des surcoûts ; qui sont dans la plupart des cas insupportable. De même, l'interdiction de ce genre de travaux va mettre des entreprises en péril. C'est difficile à opter pour un seul motif puisque chaque projet a son propre architecture les frais se partagent entre les moles et les motifs. Dans nos cas d'étude, rare sont les motifs sauf quelques éléments en béton armé plaqués à l'extérieur. Pour cette raison, ces éléments ont été fabriqués dans les plupart des cas dans les chantiers. Quatrièmement, les décrochements, trop de décrochements augmentent le cout de projet augmente (la main d'ouvre notamment) et influence sur le système constructif de bâtiment. Bien que cela, il y a des gains pour la lumière et l'éclairage du projet. Cette situation est rare dans nos cas d'étude parce que les blocs sont implantés dans des terrains où il n'y a pas des contraintes naturelles poussant vers ce genre de solutions. Cinquièmement, les gaines, où bien que son coût est un peu difficile à estimer mais le principe est de bien choisir les matières de plomberie, la tuyauterie et les



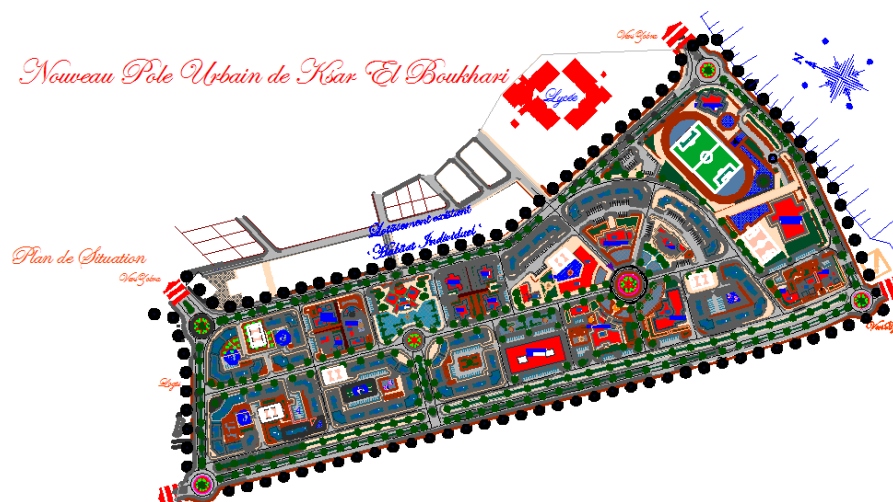
ouvertures permettant la réparation et le contrôle. Plus en allant vers les matériaux durables et labellisés plus qu'on ait vers amoindrir le coût de maintenance et par conséquent l'après projet.

S'ajoute à cela qu'il y a des autres éléments coûteux dont chaque situation considérée un cas exceptionnel à part entière, comme par exemple les mesures au profit des handicapés selon la morphologie de terrain et par conséquent de l'habitat pouvant engendrer des surcoûts considérables : terrain sans relief (plat), terrain ondulé ; aussi bien l'exploitation des reliefs de terrains comme des parkings ou locaux pour servir les habitants de la cité; devant des telles situations qui est le garant de financement des travaux hors logements pour une vraie conceptualisation de l'habitabilité de l'espace urbain?

#### IV.1.3.- Assemblage de logements dans le site

**IV-1-3-1.- La géographie de site** : en restant toujours dans notre échelle tactique où la géographie signifie les périmètres de site et sa nature. A titre d'exemple un site où il y avait une usine méritant d'être analysé en étudiant ses impacts sur la vie des habitants après. Donc on doit fait appelle aux spécialistes en la matière. Aussi bien que la nature de sol et son utilisation autrement dit l'historique de site ; dont sa stabilité est l'élément garant de la stabilité des constructions et par conséquent sa résistance face aux phénomènes naturels dont, on doit faire aussi appelle aux spécialistes en la matière. Cela explique la nature systémique d'un projet urbain.

S'ajoute à cela, des autres contraintes et données comme celles de pollution de l'air, les courbes d'ensoleillement, les vents dominants et le bruit généré par les trafics routiers ou des installations industrielles. Dans notre cas d'étude, ces études sont faites de manière superficielle, en étayant nos propos par l'absence des spécialistes dans les sujets que nous avons évoqués au-dessus lors de planification<sup>211</sup>. De même, l'imaginaire architectural est mal exploité à cause de l'adoption des assemblages comme ils existent nulle part, et par tout avec leurs plans mono- orientés. Les impacts de ces choix seront connus après l'occupation des appartements : sur les pièces humides, les salons, les séchoirs linges... où les habitants ne sentent pas l'avantage d'être dans des appartements modernes.



**Figure VI-11** : Plan montre l'assemblage des blocs et géographie de site et l'implantation de projet sans aller profondément dans les études de sa relation avec l'environnement.

<sup>211</sup> En se basant sur des dessins et des plans comme langage entre tous les partenaires.

**IV.1.3.2.- Implantation de l'ensemble des blocs :** dans cette partie, on vaudrait bien traiter quelques aspects méritant être développés en concertation avec les spécialistes et utilisateurs de l'espace. Comme l'implantation d'un projet ; il n'existe pas une règle ou un dessin général édictant une implantation optimale sans voir son contexte. La solution crayonnée est différente d'un site à un autre ; 'à chaque problème son dessin [...], (car) au fur et à mesure que la recherche en architecture se rapproche de son but [...], le dessin s'enrichit des nouvelles solutions s'intégrant aux anciennes' (J.C LEBAHAR 1983 :21). Ce que signifie que la démarche itérative a tracé son chemin depuis des décennies, autrement dit le chemin de pensée adopté par le projet urbain. Bien que la traduction de dessiner de manière flexible et changeable au fil de processus de projet soit la nouvelle démarche qui est le projet urbain.

L'implantation de projet dans ce cadre ce n'est qu'un registre logique ciblant l'optimisation de positionnement de projet (quartier) dans un corpus plus grand qui est la ville. 'Un travail d'explicitation des voies de proposition les plus diverses possibles' (M. CANON 1990 : 141). De ce fait, il est primordial de savoir les circonstances lors de façonnage de l'espace ; ce qui a mis en premier plan la position de terrain de projet (quartier) dans son contexte.

La spécificité d'un projet de quartier réside dans le fait qu'il ne s'agit pas d'un bloc, il y a certainement - en plus de respect des règles générales de l'implantation comme la pente, la contrainte de sol, les données naturelles... – des autres données garantissant la connexion entre les blocs et la connexion avec le reste de la ville qui rentre généralement dans le caractère perceptuel de l'espace. Les opérations des grands ensembles sont faites sur des terrains en prenant en compte la surface de terrain pour un plus grand nombre possible de logements. C'est le premier signe de déclin. Dans notre cas d'étude, l'assiette n'est pas seulement destinée à recevoir de logements mais aussi des équipements annexes en relation avec le reste de la ville. Ce quartier d'habitat n'est pas mis en enclavement ou en périphérique. Sachant que les équipements sont programmés dans des sciences de concertation (le premier responsable de la wilaya, les directeurs d'exécutif, les élus locaux et régionaux, les spécialistes...qui ont joué le rôle des architectes coordinateurs comme le cas en France) périodique même la période de réalisation.

Mais en contre partie, c'est que la prise en compte des données à une grande échelle n'a pas respecté les règles de la construction comme l'ensevelissement avec la solution passe par tout, la prise en compte des vents dominants, et la pente dans les espaces extérieurs notamment la période hivernale. En doit trouver un compromis entre les deux échelles stratégique et tactique. Cette relation entre ces deux échelles montrant l'objectif tracé l'emblée par les concepteurs ; est ce qu'il s'agit d'un espace d'usage ou d'investissement ?

**IV.1.3.4.- Espace habitable et son insertion :** la maîtrise de cet espace habitable doit être marqué et inséré dans un bloc, notamment dans ce genre d'espace où l'aspect économique et budgétaire est très important; dont ces limites porteuses nous donnent la surface à habiter. Donc moins d'habitabilité de l'espace est la conséquence de moins de spatialité programmée. L'espace habitable est travaillé en deux dimensions bien que le corps humain se bouge dans d'autre spatialité tridimensionnelle. La troisième dimension<sup>212</sup> est normalisée en relation avec le volume d'air à respirer (loi 1967 en France

---

<sup>212</sup> En France elle n'est pas encore réglementée autrement dit chiffré, en Hollande c'est 2.5 M et en suisse on peut des descendre jusqu'à 2.3M...

avec 33M3/ habitant<sup>213</sup>) et l'architecture de la circulation verticale (l'escalier). Dans nos cas d'étude, les bâtiments du quartier sont construits avec la même conception de l'espace où l'espace est bardé par une structure auto- stable en béton armé et des voiles (obligés après le séisme de Boumerdes – Algérie- 21 Mai 2003 et la promulgation de la loi 04-05 modifiant la loi 90 -29 sur l'architecture et l'urbanisme) qui règnent la scène comme garant de stabilité de la cité et comme support de la réflexion et d'organisation de la spatialité architecturale. Les travées restreintes entre les éléments porteurs condamnent la conception architecturale des logements.

La recherche d'une trame optimale, en Algérie, n'est pas importante puisque leurs dimensions sont détachées des autres éléments. Ce n'est pas le cas dans les autres pays notamment en Europe où la trame faite soit en poteaux-poutres ou coffrage tunnel - dans la plupart de cas- au diapason des dimensions des parkings intégrés dans les immeubles en permettant le stationnement des véhicules et leurs accessibilité.

**IV.1.3.4.- Une vie sociale commune et un plan différents :** mette en œuvre des logements dont l'intérieur est mobile et flexible est plus qu'un travail raffiné et délicat. L'adoption d'une trame comme on a déjà signalé va servir seulement à délimiter l'espace horizontal mais pas l'espace de vie et de mobilité. S'ajoute à cela, l'emplacement des espaces humides pour des raisons purement fonctionnelle et économiques. En dehors de ces données, la conception peut devenir élastique et maniable ; mais dans un cadre de concertation et de dialogue entre les acteurs et les futurs habitants (on parle pas ici de montage financier).

Cette vision va de pair avec les aspirations de tous en ciblant l'optimisation de plan de quartier. L'implication des spécialistes réside notamment dans le traitement extérieur des façades dont on doit respecter les règles de l'art et d'architecture. Nos cas d'étude ne représentent pas cette souplesse lors de mise en œuvre de plan de quartier. En optant toujours un plan mono orienté fait dans l'urgence en reproduisant les mêmes plans sans chercher à se familiariser avec le site. La planification des quartiers avec ces modes de réflexion stérile règne à ce jours nos scènes urbaines notamment celle d'habitat social collectif dont, la recherche d'exploiter les potentialités offertes par le site s'impose. Dans cette optique, les plans de logements ont été faits sans penser la réalité de terrain ni les aspirations des habitants, l'architecte dans le sens de modernisme a vraiment métastasé (faire un passepartout) la vie des gens dont, la remise en cause de sa mission au sein de l'urbain concret est devenu central.

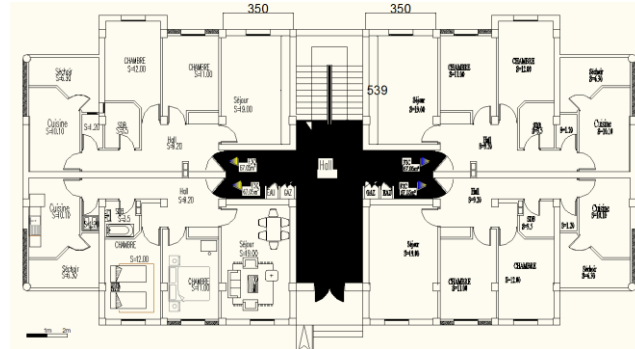
**IV.1.3.5.- Habitabilité de la partie basse de la cité :** autrement dit le plan de rez-de-chaussée où cette partie est perçue comme anomalie conceptuelle dans le quartier. Les habitants ne peuvent pas endormir les fenêtres ouvertes, un problème d'intimité...ce qui la donne un aspect vraiment désagréable. La surélever peut être vu comme solution adéquate mais au détriment des handicapés et de nombre de marche pour grimper au deuxième niveau. Les habitants souhaitent les voir exploiter comme des locaux servant leurs espaces publiques, mais au service de l'habitabilité de l'espace urbain extérieur.

**IV.1.3.6.- Parties communes :** lors de rencontres avec les habitants, le hall des blocs en tant qu'un espace à partager par tous montre son influence sur leurs aspirations. Ils n'imaginent pas ses blocs

---

<sup>213</sup> En France avec la loi de 1852 ce volume est estimé de 14M3 et en 1867 par 27M3 après les épidémies qui ont frappées l'Europe notamment le choléra....

sans un espace tampon entre l'extérieur et les escaliers. Pour eux c'est un sentiment que vous êtes chez-vous, un sentiment de sécurité partagé par tous. Donc, ce passage de l'extérieur à l'intérieur est important dont un traitement spécifique s'impose afin de le bien valoriser. Dans nos d'étude cet espace donne accès seulement aux compteurs d'électricité et des boîtes aux lettres mal-placées. S'ajoute à cela que le traitement de sol n'a pas connu un changement de matériaux ou de couleur, on n'a pas créé une autre ambiance visuelle et acoustique, ce qui l'a appauvri de sa représentativité sociale. Selon F. ARNOLD cet endroit 'commande une multitude d'espaces et de fonctions : accès piétonnier, liaison avec le parking, accès aux boîtes aux lettres, au local des poubelles, à celui des voitures d'enfants, au local commun résidentiel et à la loge de concierge lorsqu'elle est prévue'.



**Figure VI-12 :** La partie commune dans les logements et sa surface restreinte, et le nombre de logements par étage.

L'architecture de ce passage est importante, puisque lorsqu'on a expliqué aux gens sa valeur, ils commencent à voir la chose via une autre vision; dont les handicapés ont le droit de participer à sa conception aussi bien que les habitants qu'ils ont des vélos afin de rationaliser l'utilisation de cet espace. L'idée est de le mettre en tant qu'espace social en relation directe avec les logements.

**IV.1.3.7.- Limitation de nombre de logements par étage :** les espaces en dehors des portes se ne sont désirés par les habitants. On constate un désintéressement total envers ces espaces. Pour eux il ne s'agit que d'un espace de passage sans aménagement adéquate. La typologie de palier limite en réalité le nombre de logements par étage, moins d'espace dans le palier signifie moins d'appartements. Puisque en plus de 3 logements la mise en scène d'un couloir de desserte est recommandée, bien qu'il y ait une vraie difficulté pour les éclairer naturellement. En Algérie ce n'est pas vraiment le cas, puisque en Europe il y a des exemples de couloirs de desserte très longs ; bien que ça, c'est difficile de convaincre nos habitants. Plus de 4 appartements est inacceptable même le moment de lancement de concours ou d'approbation des propositions. L'éclairage de cet espace reste toujours une vraie problématique. Cet espace est éclairable de l'extérieur si on le met dans les limites de l'immeuble ou à l'intérieur comme la solution la plus adoptée pour un éclairage proportionnellement naturel. Avec nos exemples d'étude, on utilise la peinture blanche reflétant la lumière a donné un impact positif.

S'ajoute à cela, que les signalisations n'ont pas d'importance pour nos habitants. C'est rare où on rencontre des habitants qui parlent de la signalisation à la rentrée principale de quartier où sur les plaques de signalisation de la ville ; de même pour la signalisation sur les rentrées des blocs ou au profit des handicapés. Un travail à longue haleine attend les concepteurs et les élus afin de convaincre leurs habitants à l'importance qu'ils doivent donnés à cet indicateur.

**IV.1.3.8.- Aspirations des habitants et le sentiment de chez-soi :** Dans toutes les situations qu'on a rencontrées, une question se pose ; est-ce l'espace intérieur de logement est un espace servi ou servant. Si on laisse le choix pour les habitants pour qu'ils reproduisent un plan atypiques sur la même surface minimal, est-ce c'est la même répartition des espaces ou les habitants ont une autre vision des choses. La majorité répond clairement : *'on préfère mettre les chambres au fonds puisque c'est un espace intime, et le séjour à la rentrée de logement ; mais parler d'intimité c'est loin d'être trouver dans ces espaces mitoyens'*. Donc ces plans atypiques sont acceptables dans leurs manières d'arrangements des espaces mais comme typologie reste toujours loin de bien-être d'une famille algérienne. S'ajoute à cela, que les habitants n'aiment pas agrandir un espace au détriment de l'autre puisque pour eux chaque espace est insuffisant lui-même. Un autre point a une importance particulière chez les habitants, c'est bien l'espace de transition et de passage à l'intérieur de logement. Puisque il y a des projets de logements sociaux où cet espace s'est présenté sous forme d'un hall qui ressemble une chambre en plus. Les habitants ne préfèrent pas beaucoup les couloirs puisque ils cherchent les aménager. Cette aspiration rentre dans la psychologie de l'espace où le sentiment de chez-soi est subordonné par l'architecture simple de quelques espaces notamment ceux de transition. Dans cette optique, les habitants voient très gênant d'arranger certains objets dans ces espaces de transition ; des débarras et des placards doivent être mise en plan. Cet indicateur, est moins présent dans nos cas d'étude, ce qui a créé un climat de mécontentement.

Pour en ce qui concerne la préparation de repas, la culture de la zone donne à la cuisine un rôle de rassembleur de tous les membres de la famille. Dans leurs traditions l'endroit de préparation de repas est le même utilisé pour manger et discuter. Mais dans nos logements, l'espace confié aux cuisines ne dépasse pas 9 M<sup>2</sup>, un espace insuffisant des fois pour installer les équipements électroménagers ? Donc la cuisine a perdu son rôle central. Donc, comment le rétablir ? Pour répondre, l'enjeu et le défi reste toujours difficile. Le pire c'est apparu quand il y a des mesures pour les handicapés (la rotation de fauteuil ne soit pas moins de 1.5M), puisque ça risque de changer la définition de cette typologie économique et rationnelle de logements. En juxtaposition de cet espace, on trouve la salle de bains. Dans la plupart des cas, les habitants aperçoivent l'aménagement de cet espace inadéquate avec son affectation. Avec une baignoire qui occupe de plus d'un tiers de sa surface et un lavabo et la mise de la machine à laver dans la majorité des cas (95%) dans cette petite salle, la circulation devient très bardée et limitée. Donc, cet espace a perdu aussi son rôle (le laver les tapis, la présence de deux personnes,...etc).

Devant cette situation, les habitants optent pour un changement d'aménagement intérieur par l'enlèvement de baignoire et le réaménagement de l'espace résultant. Les habitants de nos cités réclament et contestent beaucoup la qualité de travaux, source de problèmes de voisinage. Une alternative substituant cet aménagement atypique répondant aux aspirations des habitants s'impose selon les habitants.

**IV.1.3.8.- Espaces hors murs privés :** se sont les espaces qui se trouvent comme une saillie ou des balcons à porte-à-faux ou de loggia (creusé dans le corps de bâtiment). C'est un espace privé qui en dehors des murs de logement. Il est utilisable aussi comme séchoir ou un espace bien ventilé et airé dans lequel on se trouve en contact directe avec l'air naturel. Hélas, en réalité et dans nos cas d'étude, ce n'est pas le cas. Cet espace a connu des autres affectations ; utilisé comme espace de

rangement ou comme dépotoir en rattrapant l'insuffisance en matière de spatialité. A cause de cela, nous avons tendance maintenant à arranger certains meubles dans la verticalité et pas dans le plan horizontal comme auparavant. Cet espace dans la plupart et pour raison de préservation de l'intimité a été intégré dans les espaces intérieurs ; ce qui a moussé les façades urbaines de quartier.



**Figure VI-13** : Image montre les espaces hors murs des bâtiments. Prise l'auteur.

Les habitants justifient cet acte par le non respect de sa relation avec l'extérieur et l'étranglement de l'espace des appartements : *'on doit utiliser chaque centimètre carré, ces appartements ne répondent pas à notre mode de vie. Pour agrandir le mien je me trouve dans l'obligation d'occuper cet espace ; si je suis au rez-de-chaussée, j'occuperais l'espace au pied de l'immeuble?'*. La plupart des habitants ont dit ça. S'ajoute à cela, que certains habitants ont démolis les murs extérieurs pour intégrer les balcons à l'intérieur.

De ce qui précède, le bien être est très réclamé par les habitants, et d'après leurs aspirations, un bon quartier ; c'est celui qui l'assure à l'intérieur et à l'extérieur de leurs appartements. A l'intérieur, en assurant un rapport de proportion et en hiérarchisation entre les espaces intérieurs ; la pénétration de la lumière et de l'air, en ouvrant le champ visuel dans la relation intérieur/ extérieur. Aussi bien que la qualité d'usage et la relation entre les éléments fixes et mobiles dans l'ameublement.

#### **IV.2.- Les critères d'habitabilité des espaces extérieurs « Approprier »**

L'habitat comme système complexe intègre aux logements les espaces collectifs. Ces 'espaces collectifs urbains ou espaces extérieurs, sont constitués par l'ensemble des lieux ouverts à tous. Dans les quartiers d'habitat social n'est que des trous dans un corpus composé des blocs verticaux. Mais en même temps, ils sont des espaces inévitables et indissociables de l'image de la cité. On peut simplement définir le bien être qu'il est égal le bien être à l'intérieur plus le bien être à l'extérieur. De ce fait, l'importance de l'espace extérieur - dans la composition urbaine et dans l'habitat- nous oriente vers la recherche des enjeux de requalification et des conditions d'habitabilité de ce type des espaces dans l'habitat collectif. L'habitabilité est un concept associé d'abord à la qualité de ce qui peut être habité<sup>214</sup>. L'évaluation de ce concept est faite par l'interaction de plusieurs volets traduits sous formes d'aspirations ou des critères : psychologiques, sociaux et économiques. *'De plus en plus, les citoyens cherchent à retrouver a sein de la ville [...] antidote à l'anonymat, car ces lieux publics constituent de véritables espaces de communication ; que d'échanges, même*

<sup>214</sup> Larousse, 1980, p 445

*silencieux, se tissent quant, assis sur un banc, l'on contemple le spectacle d'une fontaine, ou les plaisanteries des enfants autour d'un parc de jeux. Antidote aux bruits agressifs de la ville, car nombre d'espaces collectifs urbains sont de petites oasis de repos, parfois même de dépaysement'* (Michel Giraud, Maire de Perreux, président de l'Association des maires de France, 1991).



**Figure VI-14 :** L'espace extérieur appauvri de toutes aspirations et attentes des habitants (KEB)

Les espaces extérieurs doivent être des espaces de récréation, de convivialité et de sociabilité. Cet espace doit être mis au service de l'art, de création et d'activité, aussi bien que les adultes, adolescents, enfants, vieux et handicapés...hélas, ces espaces sont conditionnés par la planification bureaucratique en fixant le C.O.S en tant qu'espace vide dans les plans de masse. La pauvreté de ces espaces est justifiée toujours par le manque de financement. Le projet urbain est venu pour instaurer une autre vision de projet basée sur la culture de projet. Ce projet urbain alternatif propose en réalité un chemin conceptuel réconciliant à la fois tous les acteurs de l'urbain. Il s'agit d'un contrat flexible et itératif selon les enjeux à et les problématiques à soulever par les acteurs concertés. Ce cahier de charges d'objectifs s'intéresse à une conception novatrice de l'espace extérieur en continuité avec l'espace de logement.

Mais on doit mettre dans nos considérations, que cet espace est caractérisé par l'étroitesse dans les quartiers d'habitat social collectif (destinés au loyer). Bien que cela, les habitants souhaitent que cet espace soit un espace de sociabilité qui leur offre un grand choix d'activités, de sensations, de pratiques, de sociabilité et de liberté. Ils n'aiment pas souvent qu'il soit confisqué par les automobiles. S'ajoute à cela que cet espace ne doit être un élément intrus dans les quartiers sociaux collectifs dans le sens où il n'échappe pas à la définition générale de ce genre d'espace ; selon Michel DE SABLET dans sa définition de cet espace : *'les espaces collectifs urbains, appelés encore espaces publics ou espaces extérieurs, sont constitués par l'ensemble des lieux ouverts à tous. Ils sont généralement sous la responsabilité de collectivités publiques ou parfois de droit privé. Ils sont le plus souvent en plein air, mais peuvent être partiellement ou totalement couverts'* (p13). Dans notre étude, on parlera des espaces collectifs bordés par les bâtiments destinés à l'habitat social collectif. Autrement dit à l'échelle de quartier.

Cette évaluation et qualification porte une interprétation sur les habitants et leurs rapports avec leur milieu résidentiel (dans les grands ensembles). Nous tenterons de détailler les critères les plus importants par lesquels nous pouvons mettre un système d'évaluation maîtrisable. Selon G.N. Fisher (1981), le concept de l'habitabilité des lieux a une forte relation d'existence avec le rapport des deux composants ; contrainte/liberté. Fisher met de manière théorique les valeurs de refus ou d'acceptation des espaces lors des interventions sur les sites, autrement dit, l'habitabilité comme valeur est variée par un indicateur : espace refusé ou accepté, espace bon ou mauvais.

La concrétisation de cet espace dans nos quartiers d'habitat social prends généralement en considération un seul aspect notamment d'un l'urbanisme de dalles. Mais avec la notion projet urbain, cet espace va être traité dans sa complexité; c'est interaction entre plusieurs éléments minéraux et des utilisations différentes (permanente ou temporelle). Satisfaire les besoins de l'homme habitant est un facteur primordial pour l'habitabilité. Dans ce sens, on constate deux types de besoins : des besoins objectifs, qui correspondent à un élément extérieur indispensable au fonctionnement d'un organisme tels que la nourriture, l'air sain, soit à la vie sociale d'une personne ou d'un groupe, autrement dit, à la nécessité d'un équilibre biologique et sociologique. Et en deuxième lieu les besoins d'état, qui sont les symboles, les images et les signes. Il permet à l'individu d'améliorer ces conditions pour son mieux-être. Ce type des besoins augmente l'importance des valeurs psychologiques, aussi bien que les valeurs sensorielles et émotionnelle, les relations sociales entre habitants (les rencontres se ne sont pas spontanées dans nos cités, ils sont subordonnées par certains événements dans un nombre limité et répété chaque année).

On incite pleinement à la prise en compte de cet espace lors d'aménagement de la cité, puisque dans les grands ensembles, les habitants se sentent nulle part ou habitent dans un '*non-quartier*'. Dans nos quartiers d'habitat social, en Algérie, même avec les opérations d'améliorations urbaines dans le cadre de mise en valeur de la qualité urbaines de nos quartiers d'habitat, le résultat n'est pas été atteint. Les opérations ne touchent que la partie architecturale en implantant de la même tendance '*pas-partout*', en ne forgeant pas d'âme de quartier. En contrecarrant la tendance confie cet espace à l'anonymat ; puisque dans nos cas d'études, ces espace se sont le résultat d'application des réglementations purement administratives (COS, CES, etc.) dont une portion vide d'espace doit être figurée sur le plan masse, hélas, ce n'est la manière qui fait provoquer les habitants à s'intéresser en fréquentant cet espace extérieur.

L'importance de cet espace réside dans le fait qu'il est en relation directe avec les comportements des habitants. Dans le premier sous-titre nous avons évoqué les aspirations des habitants à l'intérieur de leurs appartements. De cela, on est sorti par un résultat que ces logements ou ces machines à habiter ont été construits pour des habitants inconnus de la part des concepteurs sans aucun contact avec les acteurs urbains notamment les experts scientifique, comme c'est le cas avec le Projet Urbain qui mélitte pour une concertation préalable. L'espace extérieur se trouve toujours en continuité avec celui de l'intérieur ; Michel DE SABLET a anticipé cette conception sous formes d'aspirations en prolongement de la vie de l'intérieur, dont ils ont été dans notre vie quotidiennement et inconsciemment :

#### **IV.2.1.- Aspirations et critères sensoriels et psychologiques**

Selon C.N.Fisher (1985), habiter dans un lieu signifie s'attacher un rapport de dépendance réciproque entre l'homme et son espace habité. Cette notion d'attachement est marquée par le besoin d'un endroit où l'homme étend sa maîtrise physique et psychologique de l'espace par ses activités. 'Pour les achats, le choix du lieu où ils se feront dépendra en plus de l'agrément du point de vente. Nous nommerons ce phénomène sensibilité de l'espace' (De Sablet, M, 1988 : 48).

L'homme aura besoin d'établir son propre territoire qui lui sera familier selon les sensations et les émotions qu'il procure. Cette aspiration inconsciente est si forte qu'elle peut faire partiellement oublier beaucoup de désagréments plus facilement repérables : obstacles, faible qualité



esthétique, coût des achats ou des consommations. Et peut être variée selon des impressions offertes par l'espace, pour une personne statique. 'Nous parlons alors de déambulation statique des sensations' (De Sablet, M, 1988 : 48). Dans cette perspective, on distingue :



Figure VI-15 : Les critères sensoriels et psychologiques des habitants.

**IV.2.2.- Aspirations psychologiques :** sont le synonyme de 'chez-soi' mais pareillement ; puisque s'ajoute à cette sensation, le sentiment d'être en bien-être ou de mieux-être dans votre quartier ; même dans les endroits qu'on fréquente occasionnellement. Si on considère notre quartier avec ces équipements annexes, le sentiment d'appartenance peut s'étaler pour donner une impression de possession de l'espace urbain. Chaque un de nos a cet aspect émotionnel. De ce fait, le renforcement de cet aspect va automatiquement renforcer la relation sensorielle dans la cité ; c'est la garantie absolue et le vrai signe d'une vie saine et calme. Les habitants de nos quartiers considèrent les leurs que des moments de passage. S'ajoute à cela que ce sentiment doit être grandi au fil des temps sans que les espaces soient fréquentables et facilement repérables ; comme c'est le cas dans tous quartiers d'habitat social collectif ; autrement dit l'appartenance.

L'appauvrissement d'aménagement extérieur qui ne concerne que le quartier en détachement avec les autres espaces de la ville affaiblit ces émotions. C'est la raison pour laquelle les habitants ne s'intéressent point à leurs quartiers. Ces sensations envers l'espace extérieur attendrissant sur le plaisir urbain, le confort et confiance, satisfaction de sens, le désir d'espace, le désir de la nature, les surprises et d'autres aspirations difficile à traduire sur terrain même, par les spécialistes et les aménageurs:

- **Le plaisir urbain** : il est purement difficile de donner une définition à ce sentiment, mais par le baie de émotions indésirables qu'on peut avoir une idée. Les habitants des quartiers n'aiment pas voir les brumes s'il n'y a pas d'aménagement adéquat et des points lumineux objectifs. Nos quartier ont été dominés par la monotonie et l'anonymat ce qui accentue le malaise urbain.
- **Confort et confiance** : Ce n'est pas seulement d'aspect sécuritaire ou la présence de policiers qui donne ce sentiment. La rencontre des gens de confiance pour nous aussi. Les gens qu'on partage avec eux des moments remarquables (fêtes, culture...) nous donnent aussi des sensations de confiance. S'ajoute à cela, la présence d'un minimum de confort matériel (les couleurs, la présence de l'échelle humaine...). C'est le fait de ne pas être gêné par les dénivellations de parvis ou le stationnement des véhicules mécaniques par exemple, que les enfants peuvent jouer tranquillement et les vieux peuvent aussi marcher en calme sans bruit. Ce sentiment reste toujours parmi les parents pauvres dans nos cités, dont un projet urbain incite sur ce point vital.
- **Satisfaire les sens** : c'est-à-dire encourager les espaces dans la cité pour qu'ils soient occupés par les cris des enfants, en implantant des arbres pour entendre les chants des oiseaux. Aussi bien la recherche de passer à un espace désiré sans passé par un espace indésirable. Cet aspect est totalement absent dans nos quartiers ; ce qui nous explique un peu le refus des habitants de se trouver dans les parties privées extérieures.

- **Le désir de l'espace** : en contradiction avec l'espace bâti, le désir d'un espace réside dans le fait qu'il est ouvert aux autres espaces extérieurs de la cité. Ce désir visuel est bien la présence d'une perspective où on envisage un aménagement destiné aux habitants cherchant passer de temps sous l'ombre en assoyant sur des bancs à titre d'exemple. Mais c'est très difficile de concevoir ce genre d'espace dans nos quartiers où l'espace extérieur est étroit.
- **Le désir de nature** : c'est la conception esthétique par laquelle en contrecarrant la dureté de béton et de blocs de logements. La présence des plantations ne suffisent pas si elles ne répondent pas à une aspiration durable en adéquation des changements de saisons. Donc, le travail minutieux fait un paysagiste doit être impliqué dans cet aspect. S'ajoute à cela, le ramassage quotidien des ordures ménagères et le nettoyage des rues. Cette aspiration se montre toujours lorsqu'on interroge les habitants, dont ces derniers réclament ces espaces mais sans connaître ni l'art et ni la manière. Le projet urbain implique les spécialistes en paysagisme lors d'aménagement de quartier même dans les petits espaces entre tours et barres. L'objectif est de créer des microclimats où on trouve de l'ombre, de la fraîcheur et les odeurs agréables.
- **Les surprises** : ça signifie la vision qui s'oppose la monotonie des formes. Dans nos quartiers d'habitat social, les skylines sont rectiligne dont il n'y qu'un seul point de fuite. L'image ne porte aucune déformation formelle qui peut surprendre l'oeil, aussi bien les aménagements extérieurs où c'est rare le changement de motifs et de couleurs, il n'y a pas de surprise signifie qu'il n'y a pas un gout de découverte. Aussi bien que les couleurs et les formes qui donnent une impression que nous allons changer de perception de l'espace urbain.

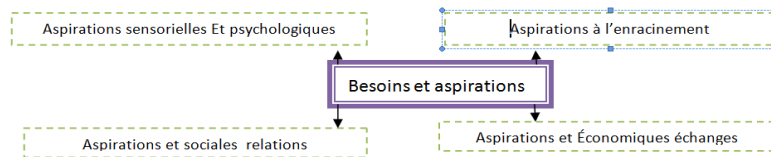


Figure VI-16 : Besoin et aspiration des habitants selon Michel De Sablet, source : Réalisé par l'auteur

**IV.2.3.- Critères sociologiques :** C.N. Schulz (1985) attribue la notion de l'habitat à plus que d'avoir un toit et un certain nombre de mètres carré à la disposition des résidents. En effet, les gens vivent avec d'autres personnes et partagent avec eux des espaces. Ces derniers constituent un support de liens sociaux de voisinage, qui se distinguent en termes de densité, d'intimité, et de sécurité. S'ajoute à cela que les rencontres et les contacts entre les gens développent chez eux un sentiment de vivre dans **un endroit habitable**.

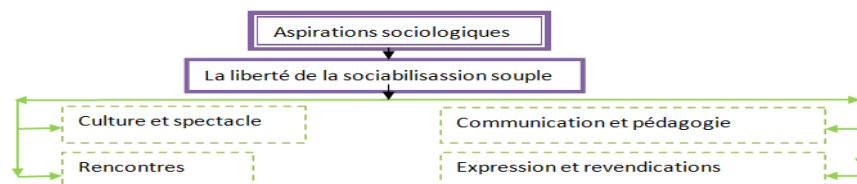


Figure VI- 17 : Les aspirations sociologiques des habitants ;

**Les lieux de sociabilité souple** : dans l'espace extérieur, on sent qu'on est libre dans nos mouvements, de voir les gens en relations sociales avec notre chez-soi dans les salles, les restaurants, les cafétérias, les salles de sports, etc. c'est des espaces où en évitant les rencontres programmées et payantes, en tombant sur le hasard ; en ce sens, il y a des constituantes de cet aspect selon M. DE

SABLET, comme : premièrement ; les rencontres qui se déroulent à l'extérieur mais dans un climat familial et d'amitié ; mais dans un air où se règne plus de liberté que celle de l'appartement. Deuxièmement, la communication et la pédagogie, entre les habitants en général et les habitants de même âge dans la plupart de cas, c'est un endroit d'échange des expériences et aventures. Un endroit où on peut voir les publicités et les affichages. Troisièmement, un espace de fêtes, de spectacles et d'expositions. Quatrièmement, la liberté d'expression par les paroles, le dessin ou d'autres manières d'expression ; aussi bien qu'un lieu de manifestations et de contestations. Dans nos cas d'étude, et si on applique ces notions des aspirations, on constate que les espaces extérieurs dans nos quartiers ne sont pas faits pour pratiquer ces aspirations ou ces critères d'habitabilité. Il n'y a que le troisième aspect qui regarde les fêtes, dont nos espaces sont bien partagés par les habitants ces moments de joies et de rencontres entre eux. Mais pour le reste de critères, c'est rare qu'ils se réalisent dans nos quartiers. Cette évaluation montre clairement l'état d'appauvrissement et de faiblesse sociale dans lequel se trouvent nos quartiers d'habitat social collectif. L'implication de la notion projet urbain lors de la conception de nos quartiers s'impose maintenant pour ne pas influencer aussi négativement sur les générations à venir dans ces quartiers.

**IV.2.4.- Aspirations et critères économiques :** Ces critères tournent autour de la mixité fonctionnelle. On constate toujours qu'il ya un appauvrissement des lieux urbains à cause de 'la disparition de tout un ensemble de petits métiers et dans la diminution des relations directes entre les activités économiques intérieures, ventes, artisanats, et la vie extérieure'... L'habitabilité commence dès que les gens arrivent à 'pouvoir se livrer dans certaines conditions, et notamment dans des conditions faciles, à des travaux, à des ventes commerciales en magasins, en étals, de main à main, faire du troc, des achats' (De Sablet, M, 1988 : 51). C'est pour cette raison il nous paraît tellement difficile de trouver des indicateurs économiques dans les quartiers d'habitat social collectif, puisque ces quartiers ont été mis en œuvre pour répondre à un besoin résistant et une nécessité vitale d'une grande partie de la population. Cette solution faite dans l'urgence et l'extrême cadence d'exécution a laissé ses traces négatives sur la scène urbaine. Autrement dit, l'aspect économique n'a touché que les rez-de-chaussée des blocs eux même ; il y a une vision restreinte en avant projet mais en contre partie, il n'existe pas une vision d'après projet comme il est strictement recommandé par le projet urbain. Dans nos cas, l'économie est basée sur certaines activités difficilement à mettre sous forme de grille. Il y'en a ceux qui concernent les femmes aux foyers (travail à l'intérieur) aussi bien que d'autres ne concerne que les activités informelles (vente des cigarettes, etc.) ou les parkings dans l'espace extérieur mais clandestinement, etc.

Donc, en matière d'aspirations économiques, les habitants ne réfléchissent qu'en petite échelle. S'ajoute à cela que les gens les plus chanceux lors de la distribution de logements sociaux en Algérie sont les chômeurs ; ce qui étaye notre vision de choses. Peut être ces logements sont destinés aux habitants garantissant la main d'œuvre -non qualifiée dans la plupart de cas ce qui met en péril l'aspect économique qualitatif de quartier. De ce qui précède, on a constaté qu'il n'y a pas des aspirations à une grande échelle (à l'échelle macro- économique) ou à une échelle inter- quartiers. S'ajoute à cela l'ignorance de la part des habitants que leurs quartiers doivent être connectés aux fonctions tertiaires et primaires. Les habitants réclament des marchés hebdomadaires de vêtements et de légumes soit à l'image de brocante (marché des objets d'occasion) comme c'est le cas en France.

A cet égard, nous avons tendance à demander les aspirations des habitants à l'échelle de quartiers seulement, parce qu'il s'agit d'un travail minutieux en connexion avec les autres échelles. L'insertion de ces quartiers au diapason des fonctions tertiaires, secondaire et primaire -comme a expliqué B. MALISH- demande un effort de spécialistes, responsable locaux et de collectivités locales. Mais les habitants doivent être informés à propos de l'importance de leurs quartiers pour leur donner de l'espoir ; et c'est le message porté par le projet urbain comme a présagé Mme Ariella MASBOUNGI : « le projet urbain un message d'espoir ».

#### **IV.2.5.- Aspirations et les critères de déplacement**

On peut commencer ces aspirations par le slogan : "La rue est à nous... tous !" proclamé par l'exposition de l'Institut pour la ville en mouvement (IVM) à Paris en 2007. Selon la revue Urbanisme n° 353 (Mars- Avril 2007) dans son dossier Rues des cités : '*Les rues ont toujours eu des usages multiples : elles desservent des lieux d'habitat, de travail et de commerce, elles permettent d'aller d'un point à un autre de la ville, elles sont occupées par toutes sortes d'activités, elles sont des lieux de communication, d'information et de rencontre. Ces diverses utilisations sont plus ou moins compatibles les unes avec les autres et, de tout temps, la rue a été le théâtre d'une certaine compétition, voire d'affrontements...*' (Antoine Loubière). De cette conception, on peut qualifier nos systèmes de déplacement dans nos cités d'habitats social collectif. On constate que les dalles et les parkings ont envahi l'espace extérieur au détriment de cette conception. S'ajoute à cela que les concepteurs viennent d'amoinrir chaque fois cet espace pour prendre en charge les parkings et l'assurance d'un plus grand blocs comme deux lignes majeures de planification. S'ajoute à cela qu'il n'y a pas vraiment de continuité de cheminement des piétons en connexion avec les autres quartiers, ce qui a mis en péril la notion de promenade et de marche en ville (on marche dans un quartier). Ces espaces sont squattés par les jeunes chômeurs au détriment des plaisirs de rencontres, de la consolidation de la vie sociale et le développement des activités ; c'est l'émergence dans une nouvelle culture d'occupation de l'espace et c'est le résultat inévitable de l'urbanisme de dalles.

Actuellement, avec les quartiers durables, le déplacement est bien guidé par des plans de déplacement en consensus avec les habitants comme c'est le cas d'éco-quartier Vauban en Allemagne où les véhicules ne rentrent pas au cœur du quartier, avec une organisation minutieuse de système de transport collectif. Dans des situations pareilles, les piétons trouvent leurs plaisirs de se promener dans un cadre garantissant la sociabilité des espaces extérieurs ; dont les personnes à mobilité réduite trouvent aussi leurs plaisirs dans la vie sociale de la cité.

En élayant nos propos dans nos quartiers d'habitat social collectif par le constat de Jean-Marie Petit-clerc (IVM 2007), éducateur spécialisé, qui ' évoque la culture de la rue des jeunes des cités. Une culture qui a à voir avec la spécificité des espaces physiques mais aussi avec les difficultés relationnelles que ces jeunes entretiennent avec les lieux de vie que sont l'école et la famille. D'où la nécessité de décrypter le langage de la rue qui banalise la violence et d'inventer des espaces de médiation dans les quartiers'. Le dessin d'un plan de déplacement de chaque mode et de chaque catégorie -en cherchant les points de croisement sans qu'il y ait de problème- autrement dit la trame viaire, trouve une place primordiale dans le cadre de projet urbain afin de désenclaver nos quartiers.

**IV.2.6.- Critères d'enracinement** : pour que les quartiers d'habitat social ne soient pas de logements de passage. Autrement dit, des endroits où on va perdre une part de notre vie sans se sentir

l'appartenance à une société. Puisque en ce stade là, on doit distinguer entre les deux notions enracinement et attachement ; dont l'enracinement est de ressentir un attachement profond, et de faire prendre racine (Le Petit Robert), en fixant dans notre esprit et dans notre cœur les souvenirs qu'on a vécus dans des quartiers, notamment les événements partagés par tous, par contre l'attachement peut être périodique ou subordonné par le temps.

Dans nos quartiers d'habitat social collectif, les habitants contestent la situation d'isolement dans laquelle se trouvent leurs quartiers. Il est difficile pour eux de trouver une identité dans la ville notamment après avoir connu que ces quartiers ne portent que des chiffres sans âmes (cité 200 logements, Cité 300 logements, Cité TBB (entreprise de réalisation),...) ce qui accentue l'éloignement de la présence de ce concept. S'ajoute à cela, le principe de l'urbanisme moderne « *tabula rasa* » qui a artificialisé la scène urbaine, en créant des grands ensembles sans histoire et sans âme. Les habitants n'ont pas de nostalgies sauf les gens qui occupent les logements de leurs parents où ceux qui ont vécu des moments émotionnels très durs (comme la perte d'un membre de la famille). De ce point de vue, même les utopies urbaines ont essayé de donner une personnalité à leurs œuvres, ce qui n'est pas le cas avec nos quartiers sociaux maintenant.

## **V- Vers une habitabilité des espaces extérieurs: spatialisation et prise en charge**

Une première lecture des réglementations algériennes<sup>215</sup> en matière de délivrance des permis et des certificats de constructions et de réalisations montre que, la propriété des espaces extérieurs dans les ensembles collectifs est une propriété commune au prorata de la quote-part de chaque logement ou local à usage autre que l'habitat. 'La mise en place d'une politique cohérente nécessite une action à long terme' (Boyer, A *et al*, 1994 : 17). Les habitants sont les premiers concernés par la qualité de leur espace extérieur. Afin de requalifier cet espace collectif, on doit passer d'un l'espace vide à un espace public, autrement dit, à un 'lieu de circulation de la communication et de la rencontre' (Muret, J-P, 1987 :59). Toutes les fonctions multiples de l'espace extérieur urbain doivent être envisagées de façon systémique et globale, de telle sorte que la ville donne un sentiment d'unité, donc de personnalité. En ce sens, le schéma qui suit va nous montrer les rôles qu'on doit impliquer dans nos espaces extérieurs des grands ensembles.

### **V.1.- La spatialisation réfugiée**

La spatialisation ne doit pas passer forcément par la charte d'Athènes en tant que révélateur de la modernité urbaine. Elle est suspecte d'être considérée l'initiatrice de l'accentuation de cette problématique urbaine. Cette charte a participé réellement et lourdement à l'encouragement d'annexer les grands ensembles aux équipements d'accompagnement en visant objectivement les fonctions urbaines. Donc, au lieu de mettre la spatialité des espaces extérieurs au service de la vie sociale, on l'a emprisonné dans des refuges au détriment de convivialité et de pratiques sociales à l'extérieur de ces espaces. D'autres espaces sont destinés seulement aux parkings et aux dalles.

La spatialisation purement administrative et bureaucratique n'a participé que faire éloigner les habitants de leur identité dont, ça devient vraiment difficile de trouver le chez-soi dans la cité. Le projet urbain mis en œuvre une démarche alternative par l'implication des citoyens dans le développement de leurs quartiers dans toutes leurs étapes de conceptions ou de réhabilitation s'il y a

---

<sup>215</sup> La loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme

lieu. Dans nos cas d'étude, un conflit entre habitants et responsables locaux lors d'implantation d'un projet a monté en surface, à titre d'exemple ils y a parmi les habitants ceux qui refusent catégoriquement qu'un stade de sport de proximité se trouve devant son bloc et pas les autres qui trouvent ça normale, etc.

**V.2.- Expérience échouée :** Les pratiques urbanistiques au profit de la Charte d'Athènes en France dans les grands ensembles ont bardé des activités urbaines et des aspirations des habitants de la cité dans des locaux. C'est en réalité une bombe à retardement, puisque ces pratiques n'empêchent pas les gens à contester contre la qualité de vie dans ces quartiers notamment avec les manifestations des Banlieues 89. Les équipements ont été administrés sans concerter les habitants concernés en premier lieu par son utilisation ni la possibilité d'emboucher quelques habitants (comme par exemple le gardiennage de nuit). Ces espaces deviennent difficilement exploitables par les habitants, ce qui a bien alimenté le phénomène de violence urbaine et de fléaux sociaux. Les heures d'ouverture et de fermeture ne s'adaptent pas avec la pluparts des utilisateurs par son aspect mortel après 16 heures chaque jour. De même, l'implantation de ces équipements est faite en détachement de la réalité de terrain, ils envahissent les espaces libres seulement pour accomplir une mission administrative en appliquant une grille édictée selon des approches purement mathématiques. Cette situation a accentué la perte de l'identité de quartier puisque administrer les relations et les aspirations humaines c'est de la science fiction.

**V.3.- Spatialité et zoning :** avec Le Corbusier et ces disciples (projet de trois millions d'habitants à paris), le zoning devenu l'instrument de planification urbaine per excellence, source d'inspiration des grands ensembles pour plusieurs décennies ailleurs; et à nos jour en Algérie. La spatialité des espaces est caractérisée par la recherche de mise en œuvre d'une autre philosophie de conception de la vie urbaine ; hélas, via la critique à l'époque de crise (notamment après 1973), en s'interrogeant sur la relation entre l'urbanisme comme discipline et la ségrégation comme maladie. La science ne doit pas être au service de la maladie. Une réponse nous a paru convenable : 'on ne peut répondre de façon claire et tranchée à la question initialement formulée sur les liens entre urbanisme et ségrégation. Peut-être parce que la nature même des outils techniques proposés par cette discipline professionnelle ne peut dépasser la manière dont les problèmes ont été posés...' (Foureaux, A *et al*, 1994 : 172). C'est vraiment le cas de grands ensembles d'habitation.

Les réalisateurs de rêve moderne ou de zoning moderne ont pris en considération seulement la macro- échelle et pas la micro- échelle, ce qui explique la valeur et la force de loi donnée au plan de masse. Les réalisateurs de villes modernes ont pris chaque zone comme système à part entière ; ce qui a accéléré le déclin et ouvert les horizons pour la recherche d'une alternative. C'est dans un cadre théorique, sur terrain, la non prise en compte d'une planification à une échelle stratégique qui a mis en marge les quartiers d'habitat, qui ont devenus comme des cellules intruses autrement dit un cancer urbain. Les habitants se sentent dans une zone qui n'a aucun lien avec l'organisme ville. La spatialité de ce morceau encourage qu'il soit un parent pauvre et une poche de pauvreté. On doit considérer ce morceau comme un sous système dont des interactions avec les autres sous systèmes -y compris leurs composantes au diapason des commandements de développement durable et par conséquent le projet urbain- s'impose. C'est dans un cadre qu'on doit militer pour une mixité fonctionnelle et sociale incontournable à parcourir.

## **VI.- Le cahier de charges d'objectifs comme aboutissement de la recherche de durabilité**

Inscrire la politique de l'habitat social dans une démarche de développement durable, c'est répondre à l'engagement des maîtres d'ouvrages en ce sens et donner corps aux orientations fixées par des cahiers des charges. C'est la pièce garante de la concrétisation d'un projet urbain social. Pour cela, le cahier des charges des concours de conceptions doit proposer des orientations et des actions dans le respect de principes fondamentaux du développement durable structurés sous forme de grilles. Ces derniers constituent tout à la fois des guides pour l'action publique et un cadre méthodologique. Cette démarche est un « filtre » pour définir des actions raisonnées qui anticipent ou se prémunissent de leurs propres impacts futurs. Ces principes sont de deux ordres :

- Des principes fondamentaux qui s'appliquent aussi bien aux orientations stratégiques des cahiers des charges qu'à ses actions opérationnelles ;
- Des principes opérationnels qui concernent particulièrement la conduite de projet et les choix techniques à mettre en œuvre, autrement dit la gouvernance et notamment le pilotage.

Dans ce cadre du projet urbain, une approche transversale est imposable dans un projet d'habitat où le concepteur ne doit pas être seulement un architecte, un paysagiste, un ingénieur, un sociologue, un dessinateur, un psychologue ou un économiste,...ou...en réalité, il doit être une équipe pluridisciplinaire avec une diversité de connaissances. Le pilotage est assuré par un négociateur pour pouvoir trouver un consensus entre tous y compris les représentants des futurs habitants. C'est l'esprit visionnaire qui doit régner les réunions de coordinations. On peut à ce stade là, scinder les sciences de travail entre sciences traitant les objectifs à l'échelle stratégique, et d'autres à l'échelle de la ville et d'autres à l'échelle de quartier en arrivant aux matériaux de construction et les petits détails. Chaque étape de conceptualisation doit être au diapason des commandements de développement durable ; en évitant les impacts négatifs des anciennes expériences des grands ensembles.

On étaye nos propos par le fait que dans les grands ensembles, il y a des indicateurs qui ont été respectés comme par exemple l'évacuation des eaux usées et des eaux de sanitaires dont on a respecté les normes. Aussi bien que les dimensions des ouvertures en permettant le passage de la lumière et de rayant solaires. Mais en contre partie, on n'a pas fait appel à un paysagiste pour l'espace extérieur ni à un sociologue ou psychologue pour la conception de l'espace intérieur et extérieur de la cité. La programmation doit être le résultat d'une réflexion élargie avant la mettre à la phase de crayonnage ; pour qu'il devienne entre les mains des maîtres d'ouvrages et des maîtres d'œuvre.

Cette étape signalée en dessus, est une étape conciliatrice entre celle de la proposition et de la programmation et celle du crayonnage. Donc, les aspirations, les besoins et les visions des spécialistes concertés sera finalement traduits sous une forme à concrétiser selon des démarches scientifiques et de labellisation. Une autre étape finale, c'est l'évaluation de nos propositions via les concepts de base et scientifiques en comparaisons avec des autres exemples. Chaque fois l'évaluation partielle ou finale doit être faite par des spécialistes notamment des économistes et des sociologues et des paysagistes sans sous-estimer les autres de leurs.

Cette approche transversale implique une diversité de spécialités, permet de ne pas être bardé par les limites physiques de terrain destiné au quartier. Puisque un projet urbain durable

d'habitat dépendant des autres espaces limitrophes en connexion avec le reste de la ville (équipements, voirie, etc.). Ces données sont difficiles à mettre dans un cahier des charges d'objectifs mais ils vont automatiquement changer la conception d'aménagement de nos quartiers d'habitat collectif lors des réunions d'évaluation. En imaginant l'image mentale et le devenir de lieu dans un avenir lointain et durable. L'objectif de cette préparation de ce type de cahier des charges d'objectifs est de ne pas produire des machines à habiter ou de passes partout. Chaque zone à ces spécificités, comme on a trouvé avec nos cas d'étude où les habitants refusent les modèles importés ou les résultats des calculs pseudo- mathématiques.

En Algérie, et avec le programme de logements décidé par le Président de la République et mit en œuvre par le gouvernement au titre de la période 2004/2009/2014, des orientations du Ministère de l'Urbanisme et de étaient données après un constat qui relève que la production de logements est peu nantie tant sur le plan de la finition qu'en ce qui concerne la qualité des matériaux et des équipements utilisés exigeant ; ainsi de leurs attributaires d'importants et coûteux travaux d'embellissement et de mise à niveau afin de pouvoir profiter pleinement de leur habitation. La note du Ministre de l'Habitat ajoute aussi comme constat que les réalisations de logements sont peu adaptées sur le plan architectural et urbanistique notamment par rapport aux spécificités régionales et culturelles. S'ajoute à cela que la conception de cellules ne répondant pas aux conditions de fonctionnalité et au bien être de leurs occupants. En ce sens, le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme représentant de l'état ordonne récemment aux directeurs des OPGI que pour les programmes qui n'auraient pas été lancés, un nouveau cahier des charges est en cours d'élaboration afin de consacrer dans les programmes de logements, la dimension qualitative, outre la dimension quantitative. Les critères qui sont insérés dans la liste des recommandations d'adaptabilité des logements sociaux en Algérie récemment sont (*Tableau VI-5*):

<b>Les parties communes des logements</b>	<b>la réalisation d'une entrée d'immeuble avec des dimensions en harmonie avec le traitement et l'envergure de la façade.</b>
	L'installation des boîtes aux lettres adaptées à l'emplacement idoine.
	La mise en œuvre, au niveau des halls et cages d'escaliers de revêtements appropriés notamment : Des soubassements qui doivent se distinguer par un traitement particulier. Les marches et les contres marches en granito de qualité. La pose d'une rampe d'escalier de qualité.
<b>La partie privative du logement</b>	Une menuiserie de bonne qualité, et des équipements sanitaires adaptés.
	Le sol en carreaux de granito de 30*30 de 1 <sup>er</sup> choix, aussi, l'exécution des enduits et l'application de la peinture , ainsi que, la pose de céramique de 1 <sup>er</sup> choix dans les salles d'eau et la cuisine.
	Le plan de travail de la cuisine en marbres (matériaux similaire).
<b>L'espace commun (les travaux VRD)</b>	L'aménagement adapté des voies de circulation et d'accès aux immeubles, des aires de stationnement, des espaces de convivialité et de loisirs pour tous âges et sexes...etc.
	Utilisation de l'enrobé à chaud pour le revêtement des voies carrossables.
	L'aménagement des voies d'accès pour les handicapés.
	La création des espaces verts plantés d'arbres ornementaux de différentes essences adaptés au climat local.
	L'emplacement du poste de transformateur doit obligatoirement être effectué au niveau de rez-de-chaussée des bâtiments quitte à sacrifier une pièce ou un logement.

**Tableau VI-2 :** Indicateurs ajoutés récemment dans la conception des logements sociaux collectifs .selon la note ministérielle en annexe. Synthèse sur les orientations de Ministère de l'Habitat.

La liste des indicateurs citée ci-dessus ne doit pas être pas ferme. Mais Les responsables locaux ne peuvent contribuer pour des autres indicateurs selon les caractéristiques des localités et des usagers. Le financeur unique reste l'état. D'un autre angle, cette tentative aura des résultats proportionnellement positifs sur le produit national en matière d'habitat social collectif. Elle va



changer l'image négative des ZHUN d'une part, et d'autre part, elle va ouvrir des horizons vers des recherches scientifiques dans la recherche des cités réconcilient les domaines cibles de développement durable, autrement dit, durables.

La mise en scène de ce projet doit être assurée par un cadre réglementaire pour une transversalité aussi bien que l'objet des engagements et des objectifs à atteindre.

Pour aller dans cette nouvelle approche, on est vraiment sensé de connaître qu'il y a d'autres lois qui gèrent la scène socio-économique, le marché foncier, les commandes politiques qui assurent la gouvernance. Donc, ce cadre réglementaire demande des expériences profondes en étudiant les possibilités de mettre une image de la cité au diapason des commandes de contextes avec les indicateurs proposés dans les registres logiques de planification et le vocabulaire compréhensible par tous. A Berlin par exemple un groupe constitué de syndicats, habitants, élus, associations pour un cadre réglementaire pour un développement durable souhaité. Les expériences qu'on a vues aussi peuvent être un terrain favorable pour trouver des modèles à suivre et adapter aux contextes. Donc, un quartier d'habitat social est impliqué dans une approche environnementale et durable à partir de moment où l'assiette est destinée à une répartition financière, foncière et des engagements en matière d'aménagement et de construction durable. Donc, on doit changer notre vision de fabrication des quartiers d'habitat social détachés de leurs contextes, plus qu'il ait une dépendance avec les composantes logiques de la scène urbaine plus qu'il y ait un regroupement des moyens adéquats pour un développement durable.

#### **VI.1.- Financement dans le cadre de projet urbain**

Pour le financement, l'Etat reste toujours le seul garant de financement. C'est le fond public qui subventionne toutes les opérations de logements sociaux. Ce mode de financement a accentué la ségrégation sociale. Donc, un autre mode s'impose dans un cadre de partenariat privé, public et avec les habitants eux-mêmes à condition qu'ils soient organisés. Donc, nous avons tendance à changer ce mode qui a laissé la réhabilitation de ces quartiers entre les mains des élus et de hasard:

- Donner aux locataires la possibilité d'exploiter les locaux à leurs profits ;
- Inciter les locataires de programmer le partage de financement à conditions de destiner ces fonds à l'image de la cité, puis à l'aspect culturel et de l'aide des nécessiteux ;
- Que le mode d'intervention ne dépasse pas les limites physique de quartier d'habitat social ;
- L'impliquer le privé et le public pour qu'ils s'investissent au profit de quartier, et pour mettre le quartier en connexion permanente dans les autres grandes échelles ;
- Les partenaires qui veulent devenir des investisseurs doivent participer au financement de projet lui-même ;
- Les subventions destinées à l'amélioration de la vie sociale à l'échelle régionale et territoriales sont aussi concernées par l'amélioration de ces quartiers ;

Dans cette optique et à titre d'exemple, le projet Malakoff de Nantes a été financé par les prêts avec des taux préférentiels (3 organismes) et des subventions le l'Etat, le Fond national de solidarité pour l'eau, ADEME/ FRAMEE, de la région GPV, subvention FEDER, subvention de la ville Grande-Synthe et les Fonds propre de la Maison flamande (T, Souami). Dans ce cadre, dans certains quartiers, le logement social est pris comme secondaire par ce qu'il n'est pas rentable financièrement. L'Etat doit rester le garant de financement notamment pour une première étape, puis

les résultats vont montrer l'efficacité des autres solutions adoptées. Dans notre vision, on peut amoindrir le nombre de logements sociaux si le nombre des gens en besoin se trouve ainsi en régression. Mais dans tous les cas, on ne peut pas échapper de règles de marché mais l'exceptionnalité réside dans le montage financier très complexe avec les experts impliqués. Son financement demande d'être actualisé et clarifié chaque fois. L'exemple de financement du quartier Bo01 (Belziti (D), Renouvellement urbain et constructions durables en Europe, Rapport de Malmo, PUCA, CSTB, 43 p) où chaque sous programme demande un financement exceptionnel : Ville de Malmö (espaces vert et eau dans les parties publiques, infrastructures, dépollution du sol 16 millions d'euros), Gouvernement suédois (LIP) (Urbanisme, dépollution du sol, énergie, mobilité, espaces verts et eau, bâtiment et logements, information, dissémination des connaissances et activités liées à l'exposition 31,5 million d'euros dont 30% de couverture des dépenses de Sydkraft et des promoteurs), Sydkraft (Exposition et système énergétique 1 million d'euros), Promoteurs (Bâtiment, agence nationale suédoise de l'énergie (système énergétique 1,2 million d'euros), EU (Système énergétique 1,5 million d'euros), Telia pour l'exposition (BELZITI D, 2006).

Un choix doit se faire dans les différentes échelles, de l'échelle de la ville, de quartier jusqu'aux détails techniques. La conduite de ces compétences est en parallèle comme garante d'une vision unifiée et fusionnée.

Avec notre thèse, les quartiers d'habitat social qui ont été considérés comme consommateurs vont rentrer dans la compétitivité et l'attractivité dans le but d'attirer l'attention des programmes, des investisseurs privés et publiques à toutes les autres échelles. De cette façon, le risque de ségrégation diminue et l'habitant se trouve dans la scène socio-économique et dans l'obligation de participer dans la vie de la cité. Mais reste à signaler dans cette optique que la durabilité de ce quartier est un montage financier et n'est pas une collecte de fonds. Donc un quartier doit passer par deux phases : une pour un montage financier complexe et l'autre, pour une évaluation technico-financière par tous les acteurs dans un climat de recherche de perfectionnement des indicateurs lors de la réalisation. Ce genre de réajustement est fait en gardant l'équilibre avec les moyens économiques qu'on dispose. Cette opération peut prendre assez de temps à l'image de Riesfeld, BO01, Vauban... mais les résultats sont intéressants avec moins de mal façonnage.

De ce qui précède, un quartier durable est un contexte favorable de chercher une dynamique économique et sociale. Autrement dit, une occasion de lancer un projet urbain social, aussi une occasion d'expérimenter les techniques qui rentrent en résonance avec les aspirations des habitants, autrement dit, facilement à utiliser par tous.

Pour arriver à la prolifération d'un modèle, on doit arriver à un stade où les indicateurs de durabilité soient appréhendés en tant que pratiques ordinaires au diapason des commandements politiques, environnementaux et socio-économiques.

Pour une mise en scène, le cahier des charges d'objectif se montre comme primordial dans toutes les étapes de projet urbain. Chaque cahier des charges traite une étape de processus de conception par les concernés. C'est le garant de passage d'une étape à une autre, notamment le passage vers l'expérimentale où le détail est nécessaire. Le passage dans les premières expériences est une occasion pour les techniciens pour forger leurs savoirs et leurs savoir-faires afin de former plusieurs équipes de conception.

S'ajoute à ces registres logiques celui de l'encadrement juridique sur les autres registres. Il encadre notamment l'aspect foncier, financier et notamment de pilotage et d'accompagnement. Il ouvre le chemin pour les légistes pour qu'ils adaptent à la nouvelle réalité urbaine.

Via ces registres logiques et l'adoption d'une approche systémique à l'image de l'approche HQE2R. Son application porte une variété de choix et de facettes pour esquisser l'urbain. L'urbain se voit à l'image de cubisme, chacun a sa vision mais pour le même objet et sur la même scène. Et selon les quartiers qualifiés durables, la pluridisciplinarité a engendré une variété des facettes ou de possibilités de mise en scène lors de la conception de projet urbain dans un cadre de transparence et de bonne gouvernance.

La compétence et la formation humaines jouent un rôle très important dans la mise en scène de la démarche de durabilité. Plusieurs expériences ont connu des problèmes à cause de manque de compétence. L'unicité dans ces quartiers d'habitat social c'est que le choix est connecté directement à la ville.

Pour nos quartiers des pôles urbains, la phase d'expérimentation prend de temps à l'image des autres pays développés où la mise en scène a vraiment rencontré des contraintes et des difficultés sur tous les plans. On constate aussi que l'idée de développement durable a commencé timidement. La promulgation des lois et des textes montre une volonté de la part de l'Etat pour par exemple une mixité sociale, et fonctionnelle. L'échelle spatiale d'un quartier d'habitat est un ensemble d'éléments indépendants sur le plan programme et spécificité. Donc, pour une généralisation, la conception est devenue compliquée, parce que dans des pays comme l'Allemagne la campagne de sensibilisation avec toutes ses formes (publication, médias et conférences) a pris plus de dix ans. Pour eux cette période est suffisante pour la recherche d'une exemplarité et un modèle souhaités. Nous avons un quartier durable de MO01 qui n'a pu être un exemplaire à cause de son autonomisation en matière d'énergie par rapport au reste de tissu urbain. Même, dans certains autres projets, comme le quartier d'Eva-Lanxmeer, cet objectif n'a pas été atteint à cause des contraintes techniques, financières (notamment pour le stockage de l'énergie), l'énergie générée est insuffisante pour satisfaire les besoins des habitants et des équipements.

En réalité, le registre social prime dans ce mode d'appréhender le quartier d'habitat. Parce que même avec les avancées technologiques, le choix technique, puisque quelques exemples n'ont affiché que quelques nouveautés techniques comme nous l'avons déjà signalé dans les exemples étudiés. Donc chaque registre d'indicateurs peut se présenter par une variété de solutions possibles, donc, il a possibilité d'avoir plusieurs solutions systémiques à la fois. Par exemples pour un registre économique de classement de système d'habitat a une influence majeure sur le choix des indicateurs et les possibilités des extensions urbaines futures.

L'expérience sur terrain a montré des difficultés énormes pour la gestion de l'après projet. Cette difficulté est subordonnée notamment par le financement et l'aide public. De même, la solution purement technique n'est pas seulement l'envisageable comme optimale ; parce que les solutions techniques se développent rapidement, mais la social et l'économie urbaine prend beaucoup de temps pour se modifier au fil de temps. Si on met le pari sur l'aspect technique il suffit que les techniques se développent pour dire que le quartier n'est pas durable, si non on doit dépenser chaque fois pour les actualiser. Donc, la technique doit se trouver dans une approche systémique avec l'autre

registre social, économique et de gouvernance. S'ajoute à cela que, la grille d'indicateurs est une occasion de valider, de corriger et de modifier les indicateurs choisis d'emblée. Le choix concerne tous les acteurs de l'urbain notamment à l'échelle d'action, collectivités locales et citoyens. Même, dans les pays développés, ses quartiers sont des lieux d'expérimentations conscientes et d'apprentissage.

### **VI.3.- Le cahier des charges d'objectifs dans le cadre de la démarche HQE2R**

La démarche HQE2R propose un ensemble de recommandations pour aider les décideurs dans la préparation de leurs cahiers des charges (ces textes sont écrits selon les cahiers de la méthode HQE2R). Ces cahiers des charges, préalables aux études et aux travaux sont des documents indispensables à la réalisation des projets de construction, de réhabilitation ou d'aménagement d'espaces non bâtis, à la fois pour choisir les équipes et pour définir les programmes. Les cahiers des charges sont particulièrement importants pour définir le cadre des projets et orienter les réflexions et propositions des équipes.

Les cahiers des charges sont nécessaires pour les étapes suivantes d'un projet d'aménagement :

1/ L'identification des problèmes, la connaissance des attentes et des besoins des habitants et des usagers et du quartier. Le cahier des charges relatif à l'analyse des besoins et des attentes des habitants et des usagers peut être élaboré de différentes façons, selon des méthodes d'enquêtes et d'investigation variées présentées dans le « *deliverable* ».

2/ L'élaboration du diagnostic partagé de développement durable : la réalisation de ce diagnostic exige un cahier des charges qui doit inclure toutes les dimensions du développement durable (analyse des cinq objectifs, 21 cibles et 51 sous-cibles par exemple), une analyse des indicateurs qui conduiront à des méthodes d'évaluation et de suivi, ainsi que la définition des modalités de participation et de partenariat (Charlot-Valdieu, *C et al*, 2004 ; Cahier HQE2R N° 02).

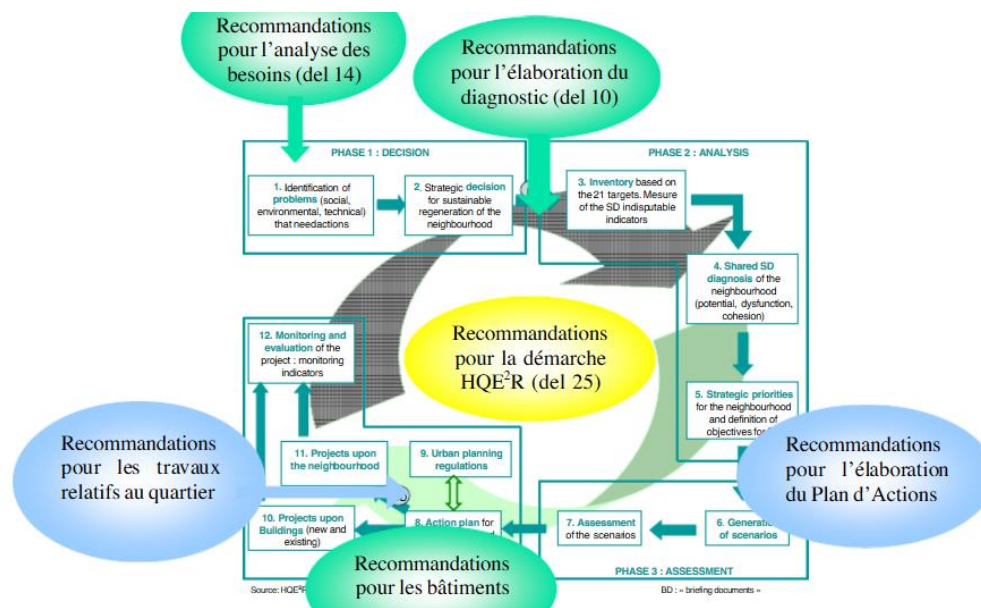
3/ L'élaboration des différents scénarios conduisant à l'élaboration du Plan d'actions.

4/ Différents cahiers des charges sont ensuite nécessaires pour la mise en œuvre des projets et travaux: nouvelles constructions, réhabilitation des bâtiments existants, travaux relatifs aux éléments non bâtis, et réalisation de travaux dans le quartier (espaces publics, trottoirs, places,...).

5/***Le suivi du projet*** doit aussi être inclus dans les cahiers des charges, en demandant la mise en œuvre d'indicateurs de suivi et d'évaluation. La démarche HQE2R n'a pas pour but de définir précisément ces différents cahiers des charges, ceux-ci dépendant de la nature du projet, des moyens financiers, de la localisation du projet,...

Cependant, l'objectif est de fournir une grille analytique permettant aux décideurs d'inclure les questions sensibles relatives au développement durable (DD) dans leurs cahiers des charges et de ne pas oublier des aspects fondamentaux du DD. Des séries de questions peuvent être suggérées pour chacune des 21 cibles HQE2R. Ces questions sont illustrées par des exemples de bonnes pratiques, donnant ainsi une idée plus concrète du contexte et des solutions qui peuvent être retenues.

### VI.3.- Recommandations pour intégrer des aspects de DD dans les Cahiers des Charges



**Figure VI- 19** : L'implication des recommandations lors de l'élaboration d'un plan d'action à l'échelle de quartier. Source: HQE²R – <http://hqe2r.cstb.fr>

Les recommandations pour l'élaboration du Plan d'actions, la construction et les travaux relatifs au quartier sont réunies dans le Cahier HQE² R n° 4 qui paraîtra en Avril 2004 ou dans le *deliverable* qui sera disponible dans chacune des langues des partenaires sur le site web (Catherine Charlot-Valdieu, Philippe Outrequin, Cahier HQE2R n° 2, « La méthode de diagnostic partagé de développement durable, première étape de la participation habitante », édition du CSTB, février 2004).

Cette présentation est le résultat d'une pensée approfondie de plusieurs spécialistes en développement durable dans le souci de concrétiser un projet durable sur terrain. La recherche d'un projet de quartier d'habitat social collectif nous pousse vers la proposition de scénarios et par conséquent le choix d'un projet urbain réconciliant toutes les spécialistes et les aspirateurs des acteurs y compris les habitants.

### VI.3.- Vers une conception d'un projet d'habitat social durable

Les quartiers durables ont pour tendance d'arriver à une formule unique et unifiée. Dont, la réussite d'un système reste toujours dans son aspect unique, ce qu'explique l'adoption d'une démarche systémique pour l'urbanisme en tant que discipline à part entière. Au fil de temps, la dépendance de l'architecture par l'architecte technicien et académicien n'a pas donné de fruits souhaités. Maintenant, l'urbanisme est l'affaire de tous, c'est notre affaire comme a dit Thierry PAQUOT. Ce constat montre que la linéarité dans cette optique soit en matière de conception ou de pilotage est suicidaire et limité.

De ce qui précède, on peut mettre une thèse d'unification dans un climat où toutes les possibilités sont ouvertes : foncière, financière, socio-économique....autrement dit une utopie par excellence. Ainsi, la fabrication d'un quartier est la traduction de la mise en scène des registres logiques de planification urbaine, en gardant dans notre esprit qu'il y a un ordre de priorité. Est-ce

que le passage vers un projet urbain est subordonné à une initiative politique environnementale, ou une volonté de la société civile et associative.

La problématique de trouver la conception d'un système d'habitat qui a débuté en prenant l'ampleur notamment avec l'industrialisation des pays occidentaux est aujourd'hui généralisé au niveau planétaire. Dans cette optique, on a assisté à l'utopie de R. OWEN, Etienne Cabet, Charles Fourier, la cité Napoléon, Godin, la cité Noisiel (Menier), Victor Calland, etc. Ces tentatives ont été précédées par Platon, Thomas More, Hildegarde de Bingen, Francis Bacon, Giandomenico Campanella, Antonio Ruis...dans ses exemples l'influence des registres logique de planification à savoir : social, économique, environnemental, culturel, cultuel et de gouvernance. Ils partagent avec Howard l'idée de maîtrise de l'unité urbaine dans ses deux aspects matériel et immatériel. La vision de Howard opposait la forme organique de la ville avec une volonté de limiter la dimension et de population. L'explosion des mobilités a engendré une dilatation croissante des espaces urbains et des territoires ce qui a imposé à ces extensions des démarches systémiques. Cette période de la fin de XIX siècle présente une volonté de retourner à la notion de système d'habitat. Les traitements des problématiques en urbanisme n'échappent pas aux règles systémiques en tant 'qu'association combinatoire d'éléments différents...et la société peut être conçue comme un système' (Morin, E, 2005). Avec cette vision la notion de l'urbain se trouve comme système auto-organisé qui fonctionne comme un organisme vivant. La demande sans cesse de logement est liée au développement démographique des agglomérations, se fait avec une densité du bâti d'autant plus faible que l'on s'éloigne du cœur des villes.

Aussi durant l'histoire de l'urbain à cette période, la ville subit des mutations de ces composants, puisqu'elle a dû s'ouvrir à une multitude des choix techniques, financiers, sociaux et politiques. « Elle vise à répondre au besoin d'extension du cadre spatial créé par *la croissance de la ville et le développement des activités urbaines* qui y est liée. Mais l'étalement urbain n'a pas répondu pas à ce besoin. Ce phénomène est incontrôlée et il comprend aussi bien le développement « par bonds », de grandes zones d'urbanisation monotones et uniformes, qu'une urbanisation parfois tout simplement banale ; 'tout comme un être vivant, l'agglomération urbaine est exposée à des malaises et des crises' (Berdoulay, V, 2002 : 237). La ville n'a pas réussi à croire avec ces nouvelles capacités des charges et par conséquent elle a perdu sa systémique.

Donc, 'une ville qui se développe subit comme un être vivant, sa crise de croissance et, si l'on n'y prend pas garde, si l'on n'intervient pas à temps, les conséquences pour l'avenir peuvent être désastreuses' (Agache, D-A, 1932 : 19). Une nouvelle image de la ville nous est proposée par l'ampleur de la demande. Par conséquent ces quartiers posent de sérieux problèmes environnementaux mais également démographiques et socio-économiques. Il s'agit donc d'avoir les capacités de s'adapter à de nouveaux besoins urbains, gérant à la fois correctement la nature tout comme les villes qui nous ont été léguée. De ce qui précède découle la nécessité de revoir nos façons de penser la ville en fonction de ce qu'elle est aujourd'hui et non plus uniquement de ce qu'elle était.

À partir de là, une nouvelle approche de projet urbain durable s'impose. On peut supposer que les façons de construire la ville sont intimement liées à une culture de l'espace ou une 'charte spatiale traduit les orientations de développement économique et social du projet de la ville dans ses manifestations spatiales' (Ingellina, P, 2001 : 29). Afin d'avoir les moyens de mener cette réflexion

correctement, nous rappelons ce sujet stratégique, qui se veut global au sens où il tient compte des registres logiques de pensée systémique et de planification à savoir : économique, social et spatiaux (Ingellina, P, 2001 : 28). Cette logique est en effet une discipline qui a spécifiquement pour objet de découvrir et d'enseigner les lois générales que l'intelligence doit appliquer pour procéder correctement et efficacement dans son activité essentielle, qui est de connaître. On doit penser un projet de ville autrement dit : un projet urbain durable, logique et systémique complexe (depuis que le systémisme simple a commencé à montrer ses limites) à la fois.

L'objectif de traitement de cette problématique est d'arriver à un seuil de développement viable, vivable et équitable grâce à certains critères logiques de conduite vers la planification urbaine durable conçue à long terme, « il faut (...) élaborer des indicateurs du développement durable afin qu'ils constituent une base utile pour la prise de décision à tous les niveaux et contribuent à la durabilité autorégulatrice des systèmes intégrés de l'environnement et de développement »<sup>216</sup>, donc, la maîtrise des seuils urbains est devenue un sujet principal de projet urbain durable qui s'impose comme référence dans les planifications urbaines durables.

Assurer la qualité de vie des générations futures avec la maîtrise du développement durable, la ville, en effet, cherche à réaliser plastiquement le cadre adéquat de l'existence d'une collectivité organisée. Cette recherche de la qualité environnementale est indispensable et comparable, par exemple : la grande ville est le cœur, le centre nerveux et le cerveau d'une région tout entière et parfois d'un pays, (Berdoulay, V, 2002 : 184) pour que la ville puisse vivre comme un organe sain dans un corps vivant (territoire). Le lien entre la nature comme écosystème extraordinaire et la ville comme produit humain qui doit être intégré dans le *cycle de vie* logique est ancien. La manière de maîtriser la planification dans les civilisations primitives est de tracer les grandes artères de leurs villes comme des colonnes vertébrales ou des oses, d'orienter ces maisons pour plus de confort thermique pour contrôler l'équilibre entre l'intérieur et l'extérieur de cet organisme, et actuellement, en désignant la surface 'de terres productives et d'écosystème aquatique nécessaire à la production des ressources et à l'assimilation des déchets d'une population définie, à un niveau de vie spécifié un moment et un lieu donnés' (Camilles bierens de Hall, 2006 : 41) autrement dit de planifier l'unité urbaine pour qu'elle *fonctionne comme un organisme vivant* est une idée née avec l'homme simplement parce que *l'homme plus qu'un organe vivant* est le seul qui peut changer l'image de la nature. Dans ce sens, on trouve des textes de Platon et Aristote motionnant que ces références appartenant à l'ère occidentale. Et dès cette époque les urbanistes et les architectes cherchent de *normaliser les composants* de l'urbain en comparaison avec les organismes vivants qui ont des limites de progression et de fonctionnement et d'adaptation avec leur environnement ; si ces organes *dépassent certaines dimensions*, la fonctionnalité devient difficile et débordée.

Comme dans la médecine, les interventions sont faites suivant des normes étudiées préalablement et normalisées de façon à ne pas dépasser *un seuil d'homogénéité*, autrement dit, le seuil de croissance naturelle; la comparaison maintenant est claire, on doit se pencher sur la problématique de *seuil de croissance* dans l'organe urbain et *la taille optimale de la forme urbaine* dans les limites de capacité de renaissance et de régénération urbaine.

---

<sup>216</sup> (Agenda 21), cité par : Institut Bruxellois de gestion de l'environnement (IBGE), 'indicateurs pour un développement durable urbain', Dossier documentaire N °1, Oct, 2002, p20

L'organisme 'quoique son cas ne soit pas exceptionnel chez ses contemporains intéressés par l'urbanisme' (Tuloulet, C, 2002 : 184) qui n'hésitent pas à détailler la similitude entre l'organisme et le tissu urbain, dont, les tailles et les capacités de charges se ressemblent, dans ce cas il ya une possibilité de trouver des critères pour limiter l'étalement de corps de l'unité urbaine : la circulation et les cellules entre cadre bâti et non bâti.

On pourrait aller au-delà, de discuter sur une comparaison possible entre le système musculaire et les réseaux des lignes d'énergie électrique qui contiennent en puissance la force utilisée par les industries et les grands transports et assimiler au système nerveux les technologies d'information et de communications, qui font le lien entre les entités de la ville et les zones centrales. S'ajoute aussi comme critère, la préservation de patrimoine, puisque la comparaison ne doit pas négliger les mémoires des lieux, et commencer un plan sans contraintes issues du passé, 'en théorie, nous pourrions traiter alors chacune des exigences de cette liste comme un critère indépendant, et n'accepter comme bien adaptée une forme que si elle satisfait simultanément tous ces critères' (Christopher Alexandre, 1979 :20). Et dans cette perspective, beaucoup de spécialistes ont développé des propositions sur *des villes idéales ou des modèles urbains mûrés* tels que : *la ville totale de J-C Bernard, urbanisme mobile de Yona Friedman, urbanisme spatial de Lionel Mirabeau* (Lopez, R, 1964 :111), dont, les conceptions normalisées de ce système urbain sont comparatives à un organisme vivant par des programmations *linéaires arithmétiques* afin de savoir la *capacité à supporter* la ville par l'interaction des trois milieux social, économique et environnemental en relation avec la *forme urbaine sensorielle et typo-morphologique*. L'éclaircissement de la relation entre *la croissance urbaine et le seuil acceptable* de croissance et la capacité d'un écosystème urbain va nous permettre de comprendre la notion de la *taille optimale de la forme urbaine*.

## Conclusion

Dans les grandes échelles on évoque notamment les grands axes et les objectifs d'une politique territoriale. La mise en scène d'une comparaison entre les boîtes à outils devient plus difficile dans ses aspects opérationnels. Dans ce sens, il y a plus d'interactions entre les indicateurs pour une application systémique. Plus qu'on augmente l'échelle plus que les méthodes intégrées deviennent plus complexes.

Via un autre angle, on peut dire qu'il y a une recherche continue pour l'équilibre entre les deux notions : un territoire durable et la durabilité de territoires. On instaure des politiques à l'échelle de quartier pour assurer que toutes les composantes territoriales ont tendance d'aller vers une planification durable, en même temps, on cherche un urbanisme territorial durable pour une facilitation d'adoption d'une politique garantissant un projet urbain à toutes les échelles notamment celle d'action.

Cette vision est appliquée dans les pays développés comme en France. La grille AEU se trouve au diapason des commandements du développement durable à une grande échelle, la grille HQE2R à l'échelle de quartier. S'ajoute à cela qu'il y a un nombre important des grilles d'analyse, d'évaluation et de planification des politiques urbaines sur toutes les échelles partout dans le monde.

En prenant l'exemple du CSTB qui a intégré des démarches de développement durable sur toutes échelles. Sa grille Certu pour identifier de territoire en se posant des questions principales sur :



l'assurance d'une diversité de l'occupation des territoires : par la diversification du logement et des populations, la mixité fonctionnelle urbaine, la mutation des territoires et le maintien de la biodiversité ; la facilitation de l'intégration urbaine des populations : par le fonctionnement des services urbains, qualification de la population, socialisation des habitants et la qualité des espaces publics ; la valorisation de patrimoine : par la valorisation du paysage et de l'identité, le développement du tourisme durable et l'animation de la vie locale ; la vielle pour une utilisation économe et valorisante de ressources : par l'organisation de la gestion des ressources, l'économie d'énergie, le développement des transports collectifs, l'économie des gisements de granulats, la gestion de l'eau, la valorisation des déchets, la maîtrise de la consommation d'espace et la protection des milieux naturels ; l'assurance de la santé publique : par la préservation et la valorisation de la qualité de l'eau, la préservation et l'amélioration de la qualité de l'air, la dépollution des sols, la maîtrise de la consommation d'espace et la protection des milieux naturels ; l'organisation de la gestion des territoires : par le développement de l'intercommunalité, la planification et la gestion prospective et la rationalisation de l'investissement des coûts de manufacture ; la favorisation de la démocratie locale : par l'organisation de la prise de décision et le développement de la formation.

Les thématiques proposées à cette grande échelle est difficilement comparable à celles d'une échelle restreinte. Mais l'intérêt principal reste de croiser ces indicateurs avec les objectifs de développement durable pour un territoire où une démarche de durabilité à une échelle de planification est facilement appréhendable. S'ajoute à cela, que les thématiques sont difficilement reliées par les acteurs eux-mêmes. Cette situation n'a pas pu engendrer un produit urbain cohérent mais un outil d'aide à la décision dans les cahiers des charges d'objectifs. Dans cette optique, ces thématiques ont été choisies sur la base des spécificités de chaque territoire en allant vers une transversalité comme choix incontournable pour son application.

Le passage à une échelle d'action est subordonné par les analyses environnementales et de développement durable sous forme d'une grille. La présentation de cette grille est faite avec la même méthodologie scientifique (HQE2R européenne) en adoptant la même structure. Dans cette vision et pour la mise en scène d'un projet d'habitat social collectif, on garde l'inscription des indicateurs dans des éléments à savoir : les éléments juridiques rappelant l'ensemble des lois et des décrets qui doivent être inscrits dans les plans qui peuvent être élaborer ; réviser ou modifier ; les éléments descriptifs qui ont pour but de définir la situation existante et de donner les orientations politiques maintenues ; et les éléments dynamiques qui sont susceptibles d'avoir une portée incitative dans l'avenir (intégration du long terme des nouvelles technologiques dans le cadre de développement durable comme dans le cadre du module ANDI 2005, 2005-RU).

Pour notre cas, à une échelle d'action destinée pour fin d'habitation modeste, nous trouvons adéquate la vision de Michel Bonetti (le directeur de recherche au laboratoire de sociologie urbaine générative du CSTB). Dans sa vision, qui est dans notre projet urbain aussi, de rapprocher les habitants dans les processus de planification est centrale.

On arrive à ce stade d'application d'une démarche développement durable que par la mobilisation de tous les acteurs concernés y compris les représentants de la société civile sur toutes les échelles. S'ajoute à cela, le recours aux experts pour la crédibilité du travail de planification ;

aussi bien que l'adoption d'une méthodologie de soutien et de pilotage pour la mise en scène d'un projet urbain social.

La réussite de cette démarche et de l'application de ces outils sont subordonnée par la participation citoyenne. L'amélioration cette participation citoyenne est déclaré depuis comme un des principes de Rio. Sa primauté est considérée aussi parmi les clés de réussite des projets durables. La meilleure manière de réaliser une politique durable et environnementale est de défendre l'implication de tous les habitants dans l'information et la décision. Dans les pays européens, la concertation est une obligation, en France par exemple avec la loi SRU. C'est une réponse aux personnes directement concernées par la conception du projet.

Les actions de participation à un projet de renouvellement urbain sont structurées en neuf points résumés dans le tableau suivant :

Actions de participation à un projet de renouvellement urbain		
Actions indispensables afin de créer les conditions pour que les habitants soient des partenaires de l'action publique	Actions nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle de la participation des habitants	Actions recommandées pour soutenir l'initiative et la création d'activités par les habitants
<p><b>1 Pour les habitants dans le diagnostic de territoire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inscrire la participation dans le cahier des charges du diagnostic</li> <li>- Mettre en évidence les ressources (humaines) du quartier</li> <li>- Restaurer la confiance et la crédibilité en répondant rapidement aux demandes facilement accessibles</li> </ul> <p><b>2 Concernant le système d'information :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Laisser exprimer les contradictions</li> <li>- La résistance des maitres d'ouvrage à accepter la contradiction et le compromis exige la mise en place d'un critère d'évaluation de l'action publique sur cet aspect</li> <li>- Traiter l'information sur des modes diversifiés</li> <li>- Constituer des ateliers de travail urbain ou ateliers de coproduction</li> <li>- Eviter le jargon trop technique ou administratif sans pour autant éviter la complexité</li> </ul> <p><b>3 Pour le système d'évaluation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir un mode de suivi collectif du projet</li> <li>- Procéder à une évaluation indépendante au bout de trois ans</li> </ul>	<p><b>4 Cogestion des services urbains :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faire que la gestion urbaine actualisé régulièrement ses modes de faire et son organisation du travail en fonction des contraintes et des évolutions de la vie urbaine</li> <li>- S'appuyer sur des réseaux d'habitats, d'usagers et les associer aux chartes ou conventions d'objectifs</li> </ul> <p><b>5 Coproduction de services urbains :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faire que les nouveaux services ou actions intègrent les pratiques privées, sociales et publiques des citoyens</li> <li>- Faire des habitants les coconcepteurs d'un projet à travers des ateliers de production urbaine mais aussi des forums, des panels, etc.</li> </ul> <p><b>6 Démarche qualité des professionnels :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre dans les cahiers des charges des entreprises une obligation de qualité de service</li> <li>- Former les agents des collectivités locales et des entreprises à la concertation</li> <li>- Faire participer ces agents aux instances de participation</li> <li>- Favoriser la mise en réseaux des « mains courantes » des collectivités, bailleurs et autres partenaires des projets.</li> </ul>	<p><b>7 Le soutien aux projets d'habitants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir les microprojets venant d'associations et d'habitants et entrant dans le cadre du renforcement du projet de renouvellement urbain</li> </ul> <p><b>8 Le soutien à la création d'activités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un repérage des potentiels de création peut être fait lors du diagnostic</li> <li>- Un appui aux créateurs peut être nécessaire en termes d'aide financière, à la gestion ou de marketing</li> </ul> <p><b>9 La valorisation du volontariat :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se donner les moyens de la participation (formation des personnes, voyages de formation, d'échanges, participation à des rencontres nationales et internationales pour les habitants)</li> <li>- Permettre des financements d'expertises indépendantes notamment au bénéfice des associations de locataires.</li> </ul>

**Tableau VI- 3 :** Actions de participation à un projet de renouvellement urbain. Selon un Cahier pratique du renouvellement urbain, « Participation des habitants » en France 2004.

L'image et l'architecture de quartier est en réalité le reflet de comportements des habitants sur son architecture urbaine. Dans nos quartiers d'habitat social collectif, on a superposé des différents plans expérimentaux, techniques, psychologiques, culturels, cultuels, économiques, etc., c'est l'interaction de ces données qui a façonné cette image, puisque les utilisateurs de l'espace se trouvent souvent dans des situations conflictuels soit dans la structure de l'image mentale soit dans l'identification de l'espace intérieur ou extérieur, soit dans leurs *imagibility* avant l'occupation ; dont l'influence sensorielle est primordiale dans les espaces sociaux.

De ce fait et dans les pôles urbains récemment planifiés à Médéa et à KEB comme cas plus détaillé, le concepteur algérien éprouve lui aussi de grandes difficultés lorsqu'il s'agit de définir avec précision un type caractéristique d'une région. En outre, Pour définir un modèle dans son registre

social et culturel, les experts en sociologie urbaine font souvent référence à l'histoire d'une société, sa civilisation et ses traditions. Mais en contre partie, la cadence de réalisation des cités des grands ensembles est là, l'accélération pratique et économique semble plus rapide que l'imaginaire sociologique, donc le crayonnage avec les méthodes déclarées obsolètes où un vrai projet de société est difficile à connaître la lumière en Algérie. Ce constat nous incite à penser nos quartiers d'habitat social dans une approche systémique où chaque registre présente un ensemble d'indicateurs.

La validité d'une démarche comme HQE2R est adaptable à partir de moment où le logement n'était pas seulement le lieu de satisfaction de quelques besoins simples (manger, dormir, procréer, etc.) mais que ces besoins ne se manifestaient qu'à travers des modèles propres à chaque nation avec des points communs et registres perdurant depuis les premières sédentarisation (Selon H, Raymond). Dans cette optique, tous les modèles connaissent des développements extraordinaires dans les détails standards, notamment avec l'outil informatique où l'adresse de rencontre est devenue une boîte électronique, comme a signalé Michel SERRE dans son ouvrage « Habiter ». Il y a aussi tendance à raccourcir les trajets même à l'intérieur de bloc. J'ai une petite expérience à la ville de Toulouse (allée Jean Jaurès) où l'ascenseur donne directement à l'intérieur de logement, dans ce bâtiment les habitants ne se connaissent et ne rencontrent pas. Donc notre produit doit être fait de manière à respecter les aspects culturels de notre société en communication avec les nouvelles technologies et les aspects sociaux-économiques dans le respect de l'environnement.

Donc un modèle commence à être comme source d'inspiration et d'exemplarité dès qu'il assure spontanément les rencontres de leurs habitants. Dans le quartier durable Vauban en Allemagne, l'outil informatique est utilisé positivement en favorisant les rencontres périodiques des habitants pour discuter la situation de leur quartier. C'est via un forum sur internet que se rassemblent tous et toutes les opinions et les aspirations.

A travers les visites effectuées à un certain nombre de cités d'habitat social collectif, on a constaté que les gens tentent à augmenter les surfaces habitables au maximum par l'intégration des loggias, des balcons, dans les salons et les cuisines ; de même, ils mettent des clôtures autour des espaces juxtaposés à ces logements afin de les approprier ; ...la chose qui nous invite à penser autrement la conception de nos logements sociaux collectifs en Algérie et mettre une grille adaptée des critères de planification autrement dit de durabilité. Dans le cahier des charges - l'objectif de cette étude- il faudrait intégrer les indicateurs de développement durable avec un système de pondération qui ressemble à ceux des pays développés. D'après cette étude, on peut sortir avec ces enjeux du **tableau VI-1** qui montre les indicateurs de durabilité possible à appliquer à l'échelle de quartier d'habitat social collectif aussi bien que l'annexe 05.

Comme toute démarche et grille d'évaluation, ce tableau au-dessus (Tableau VI-1 : Des recommandations pour un quartier d'habitat social durable) n'est pas aussi figé, il reste toujours ouvert pour recevoir des indicateurs de développement dans chaque domaine et sous domaine de la grille d'indicateurs. Puisque qu'après l'apparition d'un espace ou d'un morceau de la ville qu'on peut évaluer l'après projet. Ce concept est le garant des paramètres d'efficacité, de rentabilité et de faisabilité d'une part. Le besoin exponentiel et intergénérationnel d'habitat montre clairement l'impuissance et la déficience des modèles pour le couvrir parfaitement.

Un autre point nous a paru important aussi, c'est de ne pas mélanger les aspects hypothétiques et abstraites difficilement à quantifier, et les autres aspects quantifiables et mesurables techniquement. Le mieux-être se trouve dans une situation médiane entre les deux extrémités, autrement dit doit penser à une similitude avec un corps (la technique) et une âme (l'être).

On peut aussi imaginer les critères de durabilité des logements sociaux collectifs avec une autre vision d'emboîtement en intégrant le bâtiment dans le quartier et le quartier dans la ville. D'où les performances environnementales doivent être prévues dans chaque étape et dans chaque dimension. Le choix des critères est un travail minutieux et délicat, la concertation qui implique le plus grand d'acteurs, les professionnels, les experts et les usagers, bien qu'en réalité et dans ces quartiers ; ou généralement en architecture, le contact direct avec les acteurs reste un privilège pour l'habitat promotionnel ; la chose qui n'existe pas dans les quartiers destinés aux familles pauvres. Puisque la réalité de terrain montre chaque fois que leurs désirs et aspirations ne peuvent pas être étudiés et réalisés cas par cas, un retour vers une démarche transversale s'impose.

L'emboîtement physique et conceptuel devient une nécessité devant un changement obligé des concepts traités aux micro- échelles. Le quartier se trouve au cœur de cette problématique, c'est le terrain privilégié de toute expérimentation urbanistique. Mais avec l'émergence de développement durable, cette échelle est devenue la réconciliatrice des supra et infra systèmes de la conception urbaine. La conception d'un quartier durable plus que garant d'une vie urbaine saine et calme, vivable et conviviale, il est le champ favorisé des réalisations selon leurs registres de planifications urbaines et leurs indicateurs en relation entre eux pour soutenir l'équité économique durablement en visant la performance et l'efficacité. Autrement dit une recette de mieux-être des habitants notamment ceux pauvres et de faibles revenus.

Les nouveaux quartiers d'habitat social dans nos pôles urbains sont un nouveau mode urbain qui affronte la complexité, aborde les thèmes de la mixité, de la densité, des équipements, des activités, et fait de l'espace public un lien spatial entre les divers éléments. Et pour bien vérifier la durabilité de ces nouveaux quartiers, on a testé cette notion avec des méthodes connues à l'échelle internationale, spécialisée au domaine de l'habitat, basée sur un système de pondération et de synthèse, dont le résultat obtenu a justifié les efforts d'amélioration de l'habitat social collectif. Cette application nous ouvre des horizons d'utilisation des critères de durabilité dans la conception et fait sortir les indicateurs qui conviennent à notre contexte, d'une part, et d'autre part, précise la création d'une grille provisoire des indicateurs de durabilité. Cette application doit être impliquée dans les cahiers des charges d'objectifs qui s'imposent comme étape initiale et primordiale dans le processus de planification des quartiers d'habitat social collectif. L'objectif est d'aller vers le vrai sens de l'habitat comme espace résidentiel et lieu d'activités privées de repos, de récréation, de travail et de vie familiale avec leur prolongement d'activités publiques ou communautaires d'échanges sociaux et d'utilisation d'équipements et de consommation de biens et de services. Cette définition signifie que l'habitat n'est pas uniquement limité à la fonction de loger mais s'étend pour englober toutes les activités destinées à assurer et à satisfaire l'être humain de son environnement. Donc habiter, c'est loger et approprier l'espace extérieur, les critères de durabilité d'habiter sont les critères de loger et d'approprier.

## Conclusion générale

Pourquoi traite-t-on cette problématique ? La réponse est bien vaste, impliquant une panoplie de termes et de thématiques couvrant ce concept d'habitat destiné aux démunies et aux ménages à faibles revenus, puisque il y a un lien direct entre les deux grandeurs : population et habitat ; de même pour l'habitabilité et le mieux être. Les recensements portent dans leurs intitulés toujours P : population et H : habitat. L'habitat social collectif est la part de logements construits pour des inconnus où leurs désirs n'ont pas été pris en compte, en justifiant ce morceau intrus par l'urgence, l'explosion démographique, les guerres, etc., aussi des formes d'agréats (comme dans la typomorphologie en tant que logique de formation de l'architecture de la cité ou la standardisation en tant que tendance). Cette catégorie se trouve partout comme aspect matériel et nulle part comme forme d'habitabilité de l'espace urbain à la fois, notamment avec la prolifération d'un concept considérant l'habitat comme une machine standardisée ; est-ce le cas avec l'Homme machine ? La réponse à cette question se trouve au centre de la démarche alternative projet urbain. Le modernisme nous a mis dans une situation de contradiction puisque même, si on change le contexte, le concepteur, le maître d'ouvrage, le réalisateur et l'habitant et par conséquent les cultures et les morphologies, on tombe sur le même résultat standard. Une planification basée sur un cumul d'erreurs n'atteindra jamais le bien-être. Puisque dans un organe urbain souffreteux où il ne règne que les maladies, le chômage, les fléaux sociaux, la haine envers les quartiers de riches...inégalité, insécurité...on ne trouve que la ségrégation sociale. Cette ségrégation est la première raison de l'échec de projet urbain social qui forme aussi un élément cancéreux dans le système d'habitat urbain. Cette recherche elle-même est complexe, on ne doit pas en aucun cas commencer par des données erronées et pas claires, ou sans être mises dans un système ou échelle systémique.

Donc, pour mieux cerner cette complexité, il est préférable de faire un voyage dans le temps. Le retour vers l'histoire est primordial pour deux objectifs : donner les notions clés et les sources d'inspiration, et montrer les méthodes de traitement de la problématique par les anciens penseurs. C'est aux spécialistes des différentes disciplines de traduire les témoignages, les tentatives de répondre à telle ou telle problématique. On cherche à connaître par conséquent les éléments d'implantation de cette catégorie afin de faire ressortir les éléments primaires qui perdurent au fil du temps. C'est là que le passage cité plus haut sur la nécessité que l'histoire des sciences soit pratiquée de manière que la science elle-même trouve son sens précis. Une telle épistémologie expérimentale selon Canguilhem revient à calquer le rapport de l'histoire des sciences aux objets dont elles sont sciences. L'histoire de la concrétisation d'un système d'habitat, qui a connu au fil des temps des hauts et des bas, nous a donné vraiment une idée théorique de la planification sur des registres logiques perdurant comme cheminement et appel à la conscience urbanistique. La question qui se pose à travers ce mécanisme se rapporte à un système urbain. On est arrivé maintenant aux méthodes d'évaluation comme forme de symbolisme et de réduction des phénomènes urbains en tant qu'indicateurs de durabilité d'un système réduit (moins et mieux comme le slogan prononcé par Morin, E pour la recherche d'une voie possible sans compartimenté la conception des sciences). Donc, c'est dans ce domaine maintenant qu'il faut porter l'effort pour ne pas appliquer une meilleure méthode mais pour aller dans le sens de créer un monde meilleur. Nous allons essayer via nos cas

d'étude, dans les collectivités de la région de Médéa et à KEB en exception, d'évaluer nos quartiers par une méthode qui a connu un succès dans son domaine scientifique HQE2R en tant que recherche d'un système d'habitat adaptable à son contexte et notamment aux aspirations et attentes des utilisateurs pour qu'ils deviennent une partie de ce système. La réussite d'un tel système est subordonnée par ses pratiques à porter le mieux être des humains habitants et usagers.

C'est dans ce contexte que se trouve notre problématique. Elle cherche une réponse sur la mise en scène d'un quartier d'habitat social réussi dans sa vraie assiette qui est le système d'habitat dans une démarche projet urbain. Pour répondre à notre problématique nous avons trouvé vivement pertinent d'aller des insuffisances des cités réelles vers la recherche d'une cité idéale ou une planification optimale. Comme a présagé Jean-Claude Vigato (1994) : il s'agit d'expérimenter, dans le laboratoire du projet, l'efficacité d'une architecture alors nouvelle, dans ses éléments comme dans ses dispositifs, afin de visualiser la nouvelle forme urbaine qu'elle promet. On partage dans notre thèse la vision de plusieurs écrivains et philosophes où l'histoire est l'instrument qui accepte de surmonter les crises et c'est le symbole de la continuité qui permet une formulation théorique de ces dernières. Pour cette raison, nous avons tendance dans la recherche de la logique d'implantation de l'habitat social à commencer par les exemples comparables à l'habitat actuel, le point commun étant d'assurer un toit pour tous, « *casa per tutti* ».

Les encouragements donnés aux promoteurs depuis la révolution industrielle à nos jours en passant par les utopies urbaines, les cités ouvrières, les cités jardins, ces encouragements n'ont pas d'impacts positifs sur leurs occupants, afin de construire une image en résonance avec les aspirations et attentes de la société avec une identité forte et enracinée. On a trouvé comme réponse principal qu'il y a un retour vers le système d'habitat assurant un toit décent pour tous a connu une autre réapparition mais sous une autre appellation dans le vocable spécifique de l'architecture qui est le projet urbain. Dans cette démarche on substitue ces machines à mal vivre par un habitat urbain intégré dans un système d'habitat, où les habitants ne sont pas considérés comme 'des patients'. Si on parle de climat de bien-être des habitants d'une civilisation, on doit parler de conditions d'habitabilité de leurs territoires y compris celles assurées aux démunis. Donc, l'habitat pour tous est le premier signe d'une civilisation. S'ajoute à cela qu'un produit inhabitable convenablement ce n'est pas un produit architectural fait dans une approche systémique. Dans une approche systémique l'intrus n'a pas d'existence, sans cela il aurait une faille entre la conception et la réalisation.

De ce qui précède et comme ont affirmé Jean-René Bernard et Jaques Chevalier, l'intégration sociale se réalise ou se construit à d'autres échelles que la résidence à travers l'emploi, les pratiques de chalandise, les réseaux de relations diverses (familiales, amicales, syndicales, etc.). Actuellement, de nombreux travaux de sociologues ont pu décrire ces mises en réseaux localisés, le plus souvent dans les quartiers ouvriers, par exemple, Young et Willmot (Arlond, F 1995), des années cinquante. L'idée de la vie sociale localisée est le résultat d'inter-relations purement matérielles, édifiées dans le quartier (école, commerces, travail, etc.). Elle sous-entend que les ménages acceptent les formes existantes, se coulent dans le moule des associations, participent réellement à la vie de la communauté. Dans ce cas, le logement occupé peut devenir un habitat, une résidence durable.

Notre vie quotidienne et celles des autres pays montrent clairement que l'habitat est un concept réconciliant à la fois des visions et des évocations d'ordre social, économique, culturel, culturel,

psychologique, anthropologique, sanitaire et notamment politique. Cette constatation reflète deux volets de pensée, l'une s'adresse à une logique de développement de concept au fil des temps, et l'autre à la pluridisciplinarité imposée lors de la mise en scène. En Algérie, la situation est un peu délicate dans le sens où le statut de logement a connu une tendance inexplicable par le fait que les habitants ne payent pas leurs loyers ; autrement dit la gratuité de logement comme la gratuité de l'éducation ou la médecine à l'encontre du système libéral. Le régime socialiste de l'habitat n'instaure pas une vraie politique d'habitat collectif, par la non appropriation de l'espace, une attribution à vie, le non contrôle de l'après attribution et les conditions d'exploitation. Le quartier doit être impliqué dans l'économie de marché en tant que producteur de richesse et d'emploi et pas comme consommateur. La clé de cette vision est le mode de gouvernance basé sur le partenariat de tous les acteurs publics et privés. Dans notre cas, la satisfaction des habitants est le résultat de la recherche de la gratuité de logement. Donc le logement au lieu d'être un appui de développement de la société, il est devenu un élément de stagnation et de freinage de développement, puisqu'un salarié moyen risque de ne pas être un bénéficiaire de logement, donc le rêve personnel passe avant le rêve social et collectif et par conséquent national, en enfonçant la ségrégation dans le cœur de la société.

D'après les exemples qualifiés phares qu'on a entamé dans notre recherche, un fil conducteur reliant ces derniers même il existe des écarts importants en distances et dans le temps, c'est l'aspect humain où l'habitat est le signe primordial présentant qu'il y a une équité sociale, cela est le point de départ de la vie commune. On a pu constater cette volonté dans les anciens groupements humains qui ne sont pas le fait de hasard. Dans les exemples qu'on a vus, l'habitat se montre comme la raison d'être. Il est planifié sur des registres logiques qui se convergent vers les aspects économiques, sociaux, protection et gouvernance. Dans ces exemples, les démunis ont une place importante dans la vie de la cité. Nous avons vu comme exemples des *camps français, acropoles espagnoles, italiens, terramares, palafittes* ; en *Thessalie : Rachmani, Tsangli* ; dans les vallées du *Sperchios : Liancoladi* ; dans la vallée du *Céphiss : Drachmani, Chéronée* ; en *Crète : la plaine de mesara*. On a vu aussi, des agglomérations de moyen âge aussi bien que les utopies urbaines, les nouvelles écoles, notamment les tentatives de mise en scène des cités idéales. Dans ces exemples le concours vers la notion de système est présent. Par conséquent, l'adoption d'une approche systémique est convenable afin de mieux comprendre l'importance de comprendre l'habitabilité de notre espace urbain sans ségrégation. On a constaté qu'il y a une logique commune de leurs implantations basée sur des registres sociaux, économiques, d'implantation sur les assiettes avec des formes géométriques étudiées comme en échiquier. Dans cette optique le retour vers le classement de système d'habitat est importante pour comprendre la complexité de notre sujet de recherche, aussi bien que le passage d'un système élémentaire à un système complexe. Au fil de temps, on constate ce passage d'un système élémentaire à un système complexe actuel. A la fin du 20<sup>ème</sup> siècle, ce développement est apparu sous d'autres vocables. L'appellation qui a trouvé un consensus est le développement durable et par conséquent projet urbain. C'est une démarche alternative et d'après la majorité des experts incontournable, elle tourne autour de l'Homme comme centre de conception et de réflexion. Cet esprit persiste depuis longtemps où la vie communautaire exige que la stabilité et la paix sociales sont subordonnées par un minimum de droits à assurer aux classes laborieuses et pauvres notamment celui du logement. Le projet urbain social n'est qu'un processus de développement logique qui a des

enracinements remontants aux anciens établissements et les travaux de générations de savants et initiateurs.

Avant d'arriver au concept projet urbain, donc nous avons tendance à faire référence à d'autres expériences réussies en se basant sur les conditions d'habitabilité et la prise en compte des transformations sociales et économiques des ménages ; en visant la dynamisation de ce secteur au profit d'un mieux-être visé pour tous. Des quartiers d'habitat social collectif ouvriers rêvés sont conçus sur la base de certains enjeux ressemblent à ceux du développement durable d'actualité en matière de la conception de planification. De même, on peut les considérer parmi les germes de notre démarche alternative qui cherche à planifier des quartiers durables. Car si l'espoir d'un « *ailleurs possible* » est universel, la volonté de concrétisation de cet ailleurs est restée ponctuelle dans l'histoire humaine. On a assisté à l'utopie de *R, OWEN, Etienne Cabet, Charles Fourier, la cité Napoléon, Godin, la cité Noisiel (Menier), Victor Calland. Ces tentatives ont été précédées par Platon, Thomas More, Hildegarde de Bingen, Francis Bacon, Giandomenico Campanella, Antonio Ruis.* Dans ces exemples l'influence des registres logique de planification est apparue, à savoir : social, économique, environnemental, culturel, cultuel et de gouvernance dans le sens d'assurer un toit pour tous. Les nombreuses réticences des parlementaires, des industriels et des décideurs à réaliser les projets d'habitat sociétaire a mené au fait –qu'il n'y aura en fait qu'une seule véritable réalisation d'habitat « utopique » (achevée), il s'agit du « familistère » de Godin.

Ces enseignements vont automatiquement nous aider à mettre en scène les règles d'universalisation, de codification et de standardisation. Ce qui ouvre une nouvelle aire de généralisation d'un langage architectural et urbain commun pour mieux cerner la complexité d'un système d'habitat. Ce processus a donné des grilles de durabilité dans une politique réconciliant les éléments d'un projet urbain en apportant les modifications imposées par notre contexte.

Malgré cela notre évidence est que chaque mode de planification, quelque soit les tendances et les appellations, est une mise en scène d'un système d'habitat. En urbanisme, c'est la création spatiale d'un système soutenant toutes les fonctions d'un organe urbain ; ainsi que ces forces motrices de production et de dynamique sociale. La finalité d'un système d'habitat dans le cadre de projet urbain est de satisfaire tous les besoins de toute nature qui tourne autour de l'Homme. S'ajoute à cela la possibilité qu'il soit sous forme de registre qui appartient à la pensée logique conventionnelle de chaque époque scientifique. S'ajoute à cela que la formation future d'un système est en partie une affaire d'intuition, d'imagination et d'utopie par ce que chaque « quartier d'habitat meilleur » est manipulé par des critères social, économique et culturel.

Le développement de ce concept de système au fil du temps, lui a donné des aspects différents mais continus dans le sens où chaque période essaye de corriger les lacunes commises par ses prédécesseurs. En arrivant au projet urbain comme démarche systémique explorant une pluralité de contextes et de concepts afin de mener une politique plus complexe en comparaison avec les autres tentatives et plus claire en prenant en compte les réponses adéquates aux aspirations et aux attentes des concernés, autrement dit, un système d'habitat qui cherche d'être qualifié optimal.

Nos questionnements spécifiques et nos cas d'étude sont bien fondé sur deux volets pourquoi est-ce que les effets néfastes sont apparus malgré les efforts fournis pour les éviter depuis longtemps, et par quelles logiques on doit traiter ce champ problématique riche d'interactions entre ses



indicateurs. Les politiques économiques, sociales et environnementale sont cloisonnées sous formes de registres logiques où chacune composée de certain nombre d'indicateur dévoilant l'image voulue par la société et par le développement urbain à la fois notamment dans son volet législatif.

Pourquoi les collectivités locales ? Pour deux raisons, le première chaque collectivité locale a participé dans la conception de son pôle urbain, et deuxièmement, parce que dans le cadrage législatif, chaque collectivité administrative ne présente pas ses besoins en matière de logements sociaux. Ils n'ont que le rôle d'attribution des logements aux citoyens, par ailleurs les critères d'implantation sont édictés par le programme wilayal. Ce type des quartiers de logements sociaux, dans son histoire, est depuis la révolution industrielle est pris comme un projet économique basé sur des calculs mathématiques autrement dit le marché (offre/demande) règne sur la scène. Cette vision a bien bardé la conception en arrivant aux surfaces minimales, confort minimal jusqu'à la médiocrité totale où les cahiers des charges restent comme des lettres mortes. La domination de rentabilité économique sur la production de logement a poussé les politiques à justifier cet échec par la confrontation d'augmentation de la population et par conséquent la production en masse de logements sans penser à d'autres aspects en usant au maximum de l'offre foncier sans compter (étalement urbain non maîtrisé). Notre politique nationale a fait passer au premier rang l'économie au détriment du social et de l'environnemental ce qui a donné des produits en rupture avec la dynamique sociale, la paix sociale, mieux être des habitants, la perte des valeurs culturelles devant une mondialisation d'une culture ségrégative ne tenant pas compte des spécificités des sociétés, aussi bien que l'aspect figuratif qui a présenté le volet économique par des activités de services comme le commerce de proximité, autrement dit, on assiste à la perte de système d'habitat dans la réalité de nos pôles urbains de notre zone d'étude. Cette situation a ouvert chaque fois les parenthèses envers cette problématique d'intégration des habitants des grands ensembles dans une politique d'ensemble pour qu'ils ne restent pas en marge de la société. Comme on atteste par exemple les villes satellitaires d'Angleterres (Garden City) ou les grands centres des USA où le zonage qui a perduré depuis la Charte d'Athènes ; il faudra après les échecs s'acheminer vers une autre vision bien noyauté dans la vie de la cité.

Nos pôles urbains lancés par les collectivités locales à Médéa émergent dans un climat planétaire adoptant une nouvelle vision voulant instaurer la démarche projet urbain au service de l'Habitant Moderne. Cette vision a encouragé la création d'institutions, des départements, des ONG à toutes les échelles. En Algérie on assiste à la création des agences et des départements à l'échelle territoriale, hélas, ce n'est pas le cas à l'échelle d'action. Cette démarche trouve réellement des réponses législatives aux problèmes constatés après avoir adopté la production des grands ensembles aux différentes échelles mais sans décrits exécutifs. Dans ce climat, on ne cesse de voir les inégalités, les fléaux sociaux, les problèmes économiques, la vulnérabilité des familles, la faible couverture sanitaire. Le logement a pris la place de l'Habitat, le projet urbain qui ce doit de mettre les choses sur les rails par une prise de conscience des indicateurs de durabilité a donné un mécontentement de la part des habitants comme on a vu avec notre expérimentation d'évaluation. Pour arriver au sens de ce projet urbain dans sa conception seulement (pas dans son vocable) on doit se pencher sur l'échelle d'action comme il a été mentionné dans le SNAT le niveau local est un lieu de concertation pour l'ensemble des acteurs locaux. Cette concertation se déroulera au niveau de chaque espace de

programmation territoriale avec l'ensemble des acteurs publics, partenaires privés et du mouvement associatif. Le projet urbain a pour objectif de former et d'ordonner l'espace. De ce point de vue, il devient indispensable pour qu'une ville se développe harmonieusement d'adopter un projet de société, d'économie et d'environnement portant d'un message d'espoir pour la ville de demain. Cette vision confirme la possible applicabilité d'une démarche de durabilité sur toutes les échelles.

Cette approche donne la naissance d'une structuration plus claire de la scène urbaine. Cette scène procure des registres logiques de planification urbaine. Cette nouvelle vision plus pragmatique est faite aussi dans une approche systémique et transversale à la fois. Elle a participé à appréhender ces registres dans des indicateurs de durabilité urbaine où chaque indicateur a ses propres spécificités. Les indicateurs sont l'étape empirique pour une concrétisation d'un système d'habitat adaptable à notre contexte comme dans les grilles, les logiciels et les programmes qu'on a vu dans les pays développés. De ce fait, un travail minutieux de choix des indicateurs de durabilité entre indicateurs d'état et d'autres de responsabilité s'impose comme départ et en même temps comme finalité dans le but de rentrer dans un système unifiant les visions des différents acteurs et consommateurs. Dans cette nouvelle vision cadre de mettre en scène les quartiers d'habitat social les indicateurs sont la base d'évaluation mais ils ne sont pas des notions figées inchangeables. Dans cette optique, l'application de la démarche HQE2R nous a aidé à mettre en scène une grille provisoire des indicateurs de développement durable pour un quartier d'habitat social.

A l'origine de cette problématique, l'Algérie a suivi et reconduit le modèle Français en matière de réglementation urbaine. Cette situation a donné la naissance des ZHUN qui sont en réalité des quartiers d'habitat social à l'image des grands ensembles. Voir son image désagréable sur tous les plans, ces quartiers se trouvent dans des difficultés sociales, économiques, environnementales, de gouvernance ainsi que sur le plan d'intégration dans leurs assiettes. Cette situation persiste depuis, bien que dans les pays développés cet habitat a changé de statut. Donc, l'habitat social est condamné de changé de statut d'un consommateur et demandeur vers un statut producteur et d'écosystème urbain. L'implication des habitants est devenue aussi incontournable. La vie de quartier est subordonnée par cette nouvelle vision durable. En Europe, la multiplication des tentatives des cités idéales, des quartiers idéaux, des morceaux de ville réhabilités pour mieux répondre aux attentes de leurs habitants sont des marques de l'effervescence qui entoure la mise en scène d'une vie de quartier durable et équitable dans un cadre logique de système d'habitat. Aujourd'hui, on assiste à une prolifération des quartiers pilotes partout dans le monde et notamment en Europe (aux Pays-Bas, en France, en Allemagne, etc.). Nous sommes passés d'une conception d'une vie idéale à sa concrétisation sur le terrain comme projet urbain durable, un témoignage de l'aspect opérationnel du système d'habitat dont l'Algérie ne doit pas rester figé sans réaction scientifique, politique, réglementaire et pragmatique.

En Algérie, assurer un toit pour tous est un choix incontournable qui est le principe central de projet urbain. C'est la bataille menée par l'Etat depuis 1962. Dans ce climat, la crise de logement était une problématique qui occupe la scène planétaire. Ce phénomène a pris plusieurs dimensions à savoir: le logement est-il un problème de pénurie, autrement dit, une affaire d'offre et de demande, un problème d'acceptation, d'insertion sociale et de pratique sociale, un problème de rentabilité

économique en tant que secteur consommateur par excellence sans bénéfice monétaire en contre partie, un problème environnemental voir les effets néfastes qu'il a engendré sur l'environnement et par conséquent la santé publique ? Ainsi qu'un problème de gouvernance et de gestion de l'espace urbain ? Cette problématique complexe demande d'être prise dans sa dimension systémique, dont les registres logiques en interaction se montent sur la scène urbaine comme base d'une solution optimale et plus adaptée.

Penser à un système d'habitat actuellement est compliqué devant une situation alarmante. Une pensée pareille doit être faite dans une approche systémique en respectant les registres logiques de la planification en interaction. La scène urbaine n'est pas préparée pour recevoir un tel projet urbain. Devant la naissance d'une nouvelle ère urbaine et passage par une période agonique où il y a des insuffisances sur tous les plans : l'éducation, la santé, le sport, la culture, la sécurité, et tout autres équipements. Ce constat montre qu'arriver à un système d'habitat et à une équité territoriale sont possible mais loin d'être comparés avec les modèles réussis dans le monde. De ce qui précède, logiquement l'habitat social est fait dans l'urgence. En étayant cette logique par les initiatives de projet de quartiers durable en Allemagne par exemple qui ont été fait dans des climats de rentabilité économique et de mise en scène des politiques sociales avancées comme à Berlin ou Amsterdam. Autrement dit, le système d'habitat lui-même a participé à l'apparition des quartiers d'habitat social durables. Cette vision a connu ses racines dès le groupe TEAM X qui a essayé de corriger la ligne d'internationalisation qui a montré ses limites.

Malgré ces initiatives qui remontent au début des années 60, la réforme en Algérie a commencé dans les années 90. Cette volonté est traduite par la loi 90-29, pour fin d'organiser l'espace et de consommer rationnellement le sol. Elle apporte deux instruments d'urbanisme; le PDAU et le POS. Le PDAU consacre la rupture avec l'urbanisme bureaucratique et propose un urbanisme de participation et de concertation dans sa forme théorique aussi bien que le retour vers un équilibre urbain via : l'organisation de la production du sol urbanisable, la gestion économique du sol pour la formation et transformation du cadre bâti, la recherche d'équilibre entre habitat/ agriculture/ industrie/ préservation de l'environnement. Selon la politique nationale d'aménagement du territoire 2030, Cette nouvelle façon d'appréhender l'espace va ouvrir les pistes vers la démarche alternative projet durable quelques années après.

En ce sens, on assiste à l'apparition d'un ministère chargé de l'environnement et la promulgation des lois dès l'an 2000 ayant pour objectif de chercher des productions développées et durables tirées de l'exploitation des ressources naturelles, en harmonie avec le cadre bâti ou les aménagements urbains, et donnait un signal pour penser à la planification durable y compris le logement social collectif dans une approche systémique. On peut citer à titre d'exemple : la loi 01-20 du 12 Décembre 2001, relative à l'aménagement et le développement durable du territoire, la loi n° 02-08 du 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement, la Loi n° 04-05 du 14 aout 2004 relative à l'aménagement et l'urbanisme. L'Algérie s'est impliqué dans l'ensemble des engagements internationaux par l'approbation et la signature des conventions et protocoles pour faire face à la situation pénible en matière d'environnement et d'habitat. Cet engagement se montre notamment aussi dans le SNAT 2030 qui nous a donné une idée très claire sur les indicateurs pour un territoire durable et habitable. L'Algérie se trouve ainsi face

aux termes de l'alternative ; dont les germes d'une politique axée sur certains principes de développement durable ont pris leurs chemins de fécondation depuis qu'ils ont été déclarés comme traduction d'un choix cohérent réconciliant à la fois un développement économique, social et culturel. Mais en contre partie, le passage vers une échelle d'action n'a pas été réalisé réellement sur terrain. On ne parle que des enjeux à grandes échelles régionale et territoriale. Le texte législatif est présent mais à l'échelle d'habitabilité des quartiers n'ont été bien pris en compte que dans certains aspects qui n'ont pas une influence sur la vie sociale durable de quartier d'habitat. Ces modifications sont clairement montrées dans le nouveau cahier des charges adopté après l'année 2007. Les quartiers ont connu certaines opérations d'amélioration urbaine mais ponctuelles et sans études profondes de la problématique de l'habitabilité de l'espace sans aucune méthodologie claire et loin des pratiques sociales. Ce qui reste à faire pour une mise en scène d'une politique représente vraiment un défi énorme pour les acteurs de l'urbain. Donc, le retour vers les expériences réussies et par conséquent leurs outils est impératif. Par exemple, le cahier des charges de l'habitat en masse ne porte pas ces données édictées par le cadre réglementaire dans son contenu ; ce qui explique clairement la difficulté de la mise en œuvre et l'adoption d'un modèle initial.

De ce qui précède, nous avons tendance à travailler dans cette direction. Donc, notre vision est de faire ressortir les indicateurs de durabilités à partir des lois visant le développement durable et faire appel aux experts pour étudier nos quartiers dans une approche systémique adaptée. Face à ces perspectives, il est difficile de fixer des objectifs quantitatifs ou des solutions idéales. Le diagnostic du territoire national fait ressortir un enjeu majeur : le rééquilibrage du territoire notamment par le maintien des habitants dans leurs territoires des Hauts Plateaux. On a trouvé dans notre thèse que cette échelle a une grande influence sur le système urbain sur tous les plans et les registres logiques de planification comme par exemple (les indicateurs de ces registres se trouvent dans les tableaux et les recommandations en corpus) comme: l'équilibre, l'équité et l'attractivité de territoire, les matières premières et l'énergie, la sécurité alimentaire et les produits industriels, la valorisation de patrimoine national, matériel et immatériel, la défense et la sécurité de territoire, la préservation du capital naturel et culturel, l'expansion du secteur de bâtiment et du secteur de services, le territoire articule six systèmes : de l'eau et des sols, l'écologie, du patrimonial, de la rationalité de transports, de la communication, de l'enseignement et de la formation, et le système productif, système de l'eau et des sols : même si à moyen terme, la demande en eau est satisfaisante, la mise en place d'une politique de gestion de la demande est nécessaire pour atteindre 180 l/J/hab. la protection des sols contre la désertification, la prise en compte de risques majeurs dans la planification urbaine, aussi bien le réchauffement climatique, la restructuration des fonctions et de système urbain.

Pour aller à l'échelle d'action, le cadre réglementaire porte aussi des indicateurs à discuter. Comme par exemple la loi 01-20 relative à l'aménagement et le développement durable du territoire que : la politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire vise un développement harmonieux de l'ensemble du territoire national, selon les spécificités et les atouts de chaque espace régional. Elle retient comme finalités : la création de conditions favorables au développement de la richesse nationale et de l'emploi, l'incitation à la répartition appropriée, entre les régions et les territoires, des bases et moyens de développement en visant l'allègement des pressions sur le littoral, les métropoles et grandes villes -et la promotion des zones de montagne, des régions

des Hauts Plateaux et du Sud, le soutien et la dynamisation des milieux ruraux, des territoires, des régions et zones en difficulté, pour la stabilisation de leurs populations, le rééquilibrage de l'armature urbaine et la promotion des fonctions régionales, nationales et internationales, des métropoles et des grandes villes, la protection et la valorisation des espaces et des ensembles écologiquement et économiquement sensibles, la protection des territoires et des populations contre les risques liés aux aléas naturels, la protection, la mise en valeur et l'utilisation rationnelle des ressources patrimoniales, naturelles et culturelles et leur préservation pour les générations futures, l'organisation spatiale relative aux espaces naturels, zone de patrimoine historique et culturel, l'organisation spatiale relative à la mobilisation, à la répartition et au transfert des ressources en eau, l'organisation spatiale relative aux programmes de mise en valeur de l'agriculture et de l'hydraulique, l'organisation spatiale relative aux grandes infrastructures de communication, de télécommunication, de distribution d'énergie et de transport d'hydrocarbures, l'organisation spatiale relative aux infrastructures de l'éducation, de formation et de recherche, l'organisation spatiale relative au déploiement de services publics de la santé, de la culture et de sport, l'organisation spatiale relative aux zones industrielles et d'activités, la lutte contre l'exploitation anarchique de terrain, la promotion d'un tissu industriel articulé autour d'activités structurantes, de sous-traitance et de PME peu consommatrices d'eau.

Ces longues listes d'indicateurs reflètent la situation alarmante dans laquelle se trouvent nos villes en générale et nos quartiers par conséquent. L'adoption du même cahier des charges avec des modifications superficielles comme on l'a vu n'a pas résolu le problème de mise en scène d'un système d'habitat. Donc, le terrain n'est pas prêt pour recevoir un projet urbain sur tous les registres logiques de planification dans la réalité.

Les actions à mener édictées par le SNAT 2030 reflètent aussi sa ponctualité comme par exemple pour les quartiers d'habitat sociaux différentes opérations appuient la requalification des quartiers périphériques : la réhabilitation des grands ensembles et résorption de l'habitat insalubre, la mise à niveau des équipements et services de base (raccordement aux réseaux AEP et d'assainissement, éducation, santé, sports, culture etc.), l'affectation des immeubles abandonnés en vue de les réintégrer dans le fonctionnement urbain et structuration du tissu urbain, intégration urbaine et aménagement des espaces publics : voirie, espaces verts, reconquête des friches urbaines et l'amélioration des liaisons avec l'espace central urbain et des liaisons inter-quartiers, tant par des infrastructures que des services adaptés (transports en commun). Mais en contre partie, on constate qu'il n'y a pas des actions faites dans la trilogie de développement durable où le social est lié par l'économie et l'environnement dans un cadre systémique réconciliant toutes les composantes de l'unité urbaine. Donc, avant d'entamer l'urbain en tant que système, il faut le voir dans notre situation en tant que patient, s'ajoute à cela, la mise en œuvre des indicateurs de durabilité dans des registres logiques de planifications urbaines durables.

Devant cette situation de difficulté envers un système d'habitat à l'image des pays développés, un tissu urbain nouveau est apparu comme solution idéale. La promulgation de la loi 02-08 Passant de l'échelle territoriale à l'échelle d'action, avec la loi 02\_08 du 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement rentre dans cette optique. Nous pouvons avancer que nos nouveaux pôles urbains de Médéa sont planifiés partiellement dans la même ligne

stratégique. Cette loi est une belle initiative envers la création des systèmes d'habitat équilibrés. La reconduite des expériences avancées en la matière va aider sans doute les concepteurs dans la préparation de leurs cahiers des charges d'objectifs comme on a vu avec la méthode HQE2R : pour l'identification des problèmes, l'élaboration des diagnostics de développement, préparation des scénarios possibles et d'autre pour le suivi des projets (l'après projet)

L'assurance d'un système urbain nouveau à une grande échelle est subordonnée par le contexte urbain existant. Donc, une réussite est la connexion entre le nouveau tissu urbain à imaginer et l'autre existe déjà. Avec la promulgation de la loi n° 06-06 d'orientation de la ville, du 20 février 2006. Elle a pour objet de fixer les dispositions particulières visant à définir les éléments de la politique de la ville dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et du développement durable à une échelle d'action. Dans cette loi, la politique de la ville est conçue dans un cadre concerté et coordonné. Elle est mise en œuvre dans le cadre de la déconcentration selon laquelle les missions d'attribution sectorielles sont confiées au niveau local aux représentants de l'Etat, et de la décentralisation, de la gestion de proximité, développement humain, bonne gouvernance, l'information, la culture et l'équité sociale.

Malgré cela, il n'y a pas un traitement bien organisé des indicateurs de développement selon des registres logiques qui s'adaptent aux contextes différents. Ce qui explique la difficulté de passer à l'étape de réalisation. A l'échelle d'action ce développement devrait être une culture et une pratique ordinaire. Pour cela, il faut l'insérer dans le système éducatif par une sensibilisation par l'organisation à chaque fois des ateliers pour les citoyens. Parce que, on est sensé savoir que cette démarche est faite pour satisfaire l'Homme dans son milieu où l'Homme se trouve au centre de ce système unifié.

### **Conseils pour un quartier d'habitat social durable selon la validité de la démarche HQE2R**

Penser à instaurer un système d'habitat où un quartier d'habitat social se trouve en tant qu'élément fonctionnel, sa nouvelle conception de manière globale implique une étude plus vaste que celle du bâtiment et sa parcelle. Et devant la nécessité de prendre en considération les espaces publics ou les réseaux urbains, aussi bien que la connexion super et infra structures entre tous les composantes de l'espace urbain. Il est essentiel d'avoir une approche globale pour le quartier d'habitat marginalisé par les autres politiques urbaines. La démarche la plus convenable à l'évaluation de la durabilité à l'échelle de quartier notamment les quartiers défavorisés ou périphériques est HQE2R. Cette démarche incite à la production urbaine dans un climat de solidarité entre les habitants de la ville dans un cadre intergénérationnel et d'équité en analysant les problèmes pour proposer des remèdes, en passant à la préparation d'un outil et d'un plan à l'échelle d'action sous forme des cahiers des charges d'objectifs opposables au tiers et simultanément flexible. Ces indicateurs doivent être communiqués avec les experts et les acteurs de l'urbain pour qu'ils forment une version de l'approche HQE2R adapté à ce nouveau contexte. Le contexte de cette démarche nous incite à le remettre à l'échelle de l'homme, afin d'assurer une meilleure qualité de cadre de vie pour tous ainsi que les aspirations des habitants, les avancées technologiques des experts, le pilotage et les équipes l'accompagnent. L'évaluation de durabilité via le diagnostic de développement durable

est une activité récente. Même dans les pays développés, bien que les experts nous donnent chacun des versions plus perfectionnées la systémique et les registres logiques de planification, en passant par l'enracinement et les croisements des expériences reste à l'ordre du jour. On partageant cette idée avec Neurath qui rajoute « une instruction pour faire des connexions ».

La méthode de diagnostic HQDIL selon les experts de HQE2R est la plus utilisée pour avoir une idée plus claire sur le contenu de l'agenda 21 adaptable à une échelle d'application, aussi bien pour les plans locaux d'aménagement. L'idée de lancement de cet outil (outil 6) est que le croisement des impacts entre les études des situations différentes pour des quartiers durables est difficile. Elle nous a donné une idée plus claire sur la composition des espaces résidentiels et non résidentiels, et l'infrastructure. L'objectif est de cerner ces composantes dans ces volets avantages et inconvénients en comparaison avec les expériences phares. Cette évaluation nous montre que toutes les composantes ont été traitées par les anciennes méthodes basées sur l'aspect économique en le dépensant peu pour garantir tout, hélas, le résultat n'est pas satisfaisant. Peu d'aspects ont été trouvés comme positifs par rapport aux projets d'éco-quartiers déjà réalisés sur tous les plans et dans tous les registres. Nos projets ne sont pas construits à long terme puisqu'ils sont **valorisants** en matière de pratiques sociales et des coutumes, ils ne sont pas productifs et créateurs d'emplois, ni respectueux de l'environnement et ces indicateurs même sur des indicateurs basiques (collecte sélective, énergie alternative, des matériaux certifiés, etc.). Ce diagnostic nous a permis d'aller vers des enjeux importants comme : la gestion de liaison entre espace privé et espace public, les possibilités de remédier aux signes de pauvreté pour le quartier et les habitants, favoriser un développement économique efficace, l'amélioration de la qualité des espaces publics, l'intégration du quartier avec l'ensemble de tissu urbain de la ville, l'efficacité environnementale, faciliter la mobilité et accessibilité aux équipements de quartier. Les enjeux sont des possibilités à mettre en scène sur la base de ce qu'existe comme cadre législatif et en comparaison avec les expériences qu'on a vu dans le développement de notre thèse.

Dans notre processus d'évaluation de durabilité, nous avons tendance à évaluer notre cas d'étude par le modèle INDI (*Indicators Impact*) comme passage à une échelle d'action et de concrétisation. Il est constitué d'un ensemble d'indicateurs en représentant une vision sur la situation réelle du quartier pour une évolution possible et durable à l'avenir. Il propose aussi dans sa structure une méthode d'agrégation des indicateurs organisés par cible puis par objectif de développement durable. Dans cette évaluation, la démarche incite à la présence d'une équipe pluridisciplinaire lors de l'évaluation à savoir des urbanistes, sociologues, économistes, paysagistes, architectes. L'architecte n'est pas considéré dans cette approche comme maître unique d'orchestre. Chacun au contraire donne sa contribution efficace, claire et plus lisible.

Ce modèle est composé de 61 indicateurs de durabilité repartis en 51 indicateurs pour l'échelle du quartier, 36 indicateurs pour l'échelle de bâtiment et 26 indicateurs en commun dont chaque cible de développement durable couverte par deux à quatre indicateurs. Ce modèle est adaptable selon le contexte d'application, avec 73 indicateurs (INDI-RU 2005) ce modèle français est le plus proche à notre contexte qui suit chaque fois les modèles français depuis longtemps.

Le résultat à obtenir est l'impact des indicateurs d'évaluation de la durabilité sur l'état de lieux pour fin de constituer un support méthodologique pour l'avenir du quartier comme on a signalé au-

dessus. Selon les initiateurs de ce modèle et les exemples qu'on a vu, il est difficile de trouver un scénario unique ou meilleur qu'un autre. La diversité des éco-quartiers reflète une variété des choix et des scénarios, l'implication des pratiques sociales et la diversité des milieux socio-économiques ne donnent pas automatiquement de même modèle. Cette vision étaye notre thèse qu'une adaptation se définit comme transposition intelligente.

Les nouveaux quartiers d'habitat social dans les pôles urbains sont un nouveau mode d'urbanisation qui prend en compte les thèmes de la mixité, de la densité, des équipements, des activités, et fait de l'espace public un lien spatial entre les divers éléments. Cette évaluation permet d'avoir une vision de l'état du développement durable sur deux volets, l'un après avoir analysé le quartier au regard des 21 cibles de développement durable, et l'autre une analyse sur les 61 sous cibles de durabilité. Nous avons constaté que nos quartiers ne doivent pas être réhabilités dans la politique d'amélioration urbaine qui n'a touché que les améliorations superficielles. Nous avons constaté des insuffisances dans les volets suivants : l'eau, l'espace urbain, matériaux, paysage, qualité d'espace bâti, hygiène et santé publique, sécurité et risque, nuisances sonores, déchets, diversité sociale et fonctionnelle, diversité, emploi et services, transport, participation, capital social et enfin l'énergie. L'évaluation selon cette méthode représente que le quartier est loin de la notion de durabilité pratiquée dans les modèles phares. Donc parler d'un projet de quartier durable dans notre contexte ce n'est qu'une affaire d'une promulgation des lois ou d'un discours politiques. Un éco-quartier est un acte urbain et une concrétisation d'une démarche scientifique des pratiques sociales avec une commande politique compétente et démocrate. Cette commande donne à chacun selon ses compétences le droit de dire son avis et sa vision lors du processus de formation de système d'habitat.

Pour aller vers une échelle concrète, une évaluation a été faite sur les sous-cibles de développement durable. Cette évaluation qui a été présentée sous forme d'un schéma radar montre le retard à rattraper à l'échelle d'action (une structure d'un cahier des charges d'objectifs) comme suit:

- **Objectif 1** : préserver et valoriser l'héritage et conserver les ressources :
- La 1<sup>ère</sup> cible (réduire la consommation d'énergie et améliorer la gestion de l'énergie) : le pourcentage de logements avec un système de chauffage-ventilation-isolation, mesures pour économiser la consommation électrique dans le secteur résidentiel et public, la part des logements et des bâtiments publics utilisant l'énergie renouvelable (y compris l'éclairage public), mesures pour la réduction des effets de serre pour le chauffage des bâtiments.
- La 2<sup>ème</sup> cible (améliorer la gestion de la ressource eau et sa qualité): une garantie constante de la consommation de l'eau potable dans le secteur résidentiel, part des équipements publics utilisant des techniques économisant l'eau potable, part des bâtiments résidentiels et du tertiaire utilisant l'eau de pluie, part des eaux pluviales des zones imperméabilisées gérées par la parcelle, qualité du réseau d'assainissement.
- La 3<sup>ème</sup> cible (éviter l'étalement urbain et améliorer la gestion de l'espace) : surfaces des espaces verts disponibles pour chaque habitant, nombre de cibles prises en compte dans la réalisation et le règlement de POS. Mais pour la question de la densité urbaine, les habitants voient que la cité est très dense, parce qu'ils ont tendance à vivre dans des blocs où l'hauteur ne doit pas dépasser trois étages au maximum.



- La 4<sup>ème</sup> cible (optimiser la consommation des matériaux et leur gestion) : le pourcentage d'utilisation des matériaux recyclés, des labels environnementaux, des certifications et des normes environnementales, le cycle de vie des matériaux et des produits-équipement ainsi que la faculté d'utilisation et de maintenance, le pourcentage des infrastructures publiques construites, rénovées ou démolies incluant une démarche de qualité environnementale, aussi bien que le pourcentage d'espaces verts qui font l'objet de mesures pour préserver ou améliorer le patrimoine naturel et la biodiversité (corridor biologique, gestion différenciée...).
- **Objectif 2** : améliorer la qualité de l'environnement local
- La 1<sup>ère</sup> cible (préserver et valoriser le paysage et la qualité visuelle) : mesures et prescriptions prises pour préserver ou améliorer le patrimoine naturel et la biodiversité, mesures prises pour préserver et améliorer la qualité des entrées du quartier et la continuité des espaces (verts et de circulation).
- La 2<sup>ème</sup> cible (améliorer la qualité des logements et des bâtiments) : le traitement des façades, la prise en compte de l'environnement immédiat (le vent, l'ensoleillement, les ombres, les orientations, la proximité des transports en commun...), la part de logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduites.
- La 3<sup>ème</sup> cible (améliorer la propreté, l'hygiène et la santé) : l'importance des espaces publics ou des espaces communs dans les logements mal entretenus, la part des logements qui ne respectent pas les normes de confort (selon les habitants les normes phoniques et thermiques n'ont pas été respectées...), part des logements suroccupés, et l'offre médicale par la présence de médecins de secteur privé ou publique et infirmiers.
- La 4<sup>ème</sup> cible (réduire les nuisances sonores) : part de la population soumise à des nuisances sonores, la part de la population exposée à une nuisance sonore plus de 65dB, la prise en compte de bruit par les chantiers de construction notamment dans les cahiers des charges.
- La 5<sup>ème</sup> cible (minimiser les déchets et améliorer leur gestion) : part de déchets ménagers collectés à l'aide d'un tri et d'une collecte sélective, part de chantiers de construction, de démolition ou de réhabilitation prenant en compte la gestion des déchets.
- **Objectif 3** : améliorer la diversité
- La 1<sup>ère</sup> cible (diversité de la population) : diversité de la population selon les catégories socioprofessionnelles, taux d'emploi (habitants avec un emploi/ habitant à l'âge de travail) ;
- La 2<sup>ème</sup> cible (diversité des fonctions) : nombre d'emplois pour 1000 habitants, nombre de commerces de détail pour 1000 habitants.
- La 3<sup>ème</sup> cible (diversité de l'offre de logements) : diversité du parc de logements selon le statut : logement propriétaire, aidé, social ou très social, diversité de logement selon leur taille, et selon leur nature (individuel, petit collectif, grand collectif).
- **Objectif 4** : amélioration et intégration
- La 1<sup>ère</sup> cible (favoriser l'accès de la population à l'emploi, aux services et équipements de la ville) : part de la population logeant à moins de 300 m d'un équipement ou service public, taux de chômage, présence de coupures urbaines entre le quartier et la ville ou les équipements attractifs de la ville.

- La 2<sup>ème</sup> cible (améliorer l'attractivité du quartier en créant des espaces de vie et de rencontre pour tous les habitants (transport en commun, 2 roues, marche) : nombre de jours par an marqués par un évènement type marché, foire, exposition...
- La 3<sup>ème</sup> cible (éviter les déplacements contraints et améliorer les déplacements à faible impact environnemental) : longueur de voirie en site propre dans le quartier (transport en commun, voies piétonnes, pistes cyclables), part des déplacements effectués en transport en commun, part de la marche à pied et du vélo dans les déplacements des habitants, en fonction de la localisation du quartier dans la ville, longueur de voirie sans trottoirs ou avec trottoirs de mauvaise qualité, système qui favorise les modes de circulation douces et les transports en commun et la qualité du système de stationnements.
- **Objectif 5** : renforcer le lien social
- La 1<sup>ère</sup> cible (renforcer la cohésion sociale et la participation) : part de la population engagée ou participant à des démarches de développement durable dans le quartier (en particulier Agenda 21), nombre de bâtiments construits ou réhabilités et d'espaces publics aménagés dans le cadre d'une concertation avec les habitants.
- La 2<sup>ème</sup> cible (améliorer les réseaux de solidarité et le capital social) : part de la population participant à des activités communautaires ou de solidarité, présence des activités d'insertion par l'économie dans le quartier (bâtiment, déchets, bois, entretien...).

Pour un projet urbain de quartier, ces actions doivent être insérées dans le cahier des charges d'objectifs de conception. La vie idéale, dans un quartier, est toujours balancée entre stabilité et problèmes sociaux, les conditions socio-économiques et le mode de gouvernance, ainsi que le comportement des gens qui est essentiel pour la réussite d'un système d'habitat. Cette structuration des indicateurs c'est une forme d'interprétation des relations systémiques entre les composantes des registres logiques de planification. Chaque mode d'interaction est possible de donner un scénario différent. Puisque si la commande politique se base sur certain enjeux autrement dit certains indicateurs, le financement sera logiquement influencé par cette vision, dont, le reste d'indicateurs partagent le reste. Donc, on ne pourra pas mettre en scène tous les indicateurs. Même, par exemple dans le modèle Anglais BREEM, il suffit deux objectifs de durabilité parmi les huit pour qualifier le quartier comme durable. Mais ce qu'on a constaté dans les quartiers d'habitat en Algérie, l'absence de registres logiques et par conséquent une structuration des indicateurs de durabilité.

A la lumière de l'étude qu'on a faite sur le SNAT, SRAT et le PAW, nous avons pu constater dans le contenu de leurs textes qu'il existe une possibilité d'aller vers une performance plus élevée notamment pour la valorisation d'héritage et des sources, l'amélioration de la gestion de l'eau et de sa qualité et les renforcements des liens sociaux dans un cadre de diversité de l'habitat urbain, d'une part, et d'autre part, on ne trouve aucun signe à une échelle d'action qui oriente les actions vers des techniques durables à l'image des quartiers durables qu'on a vus. En ce sens aussi, les lois incitent sur la création d'un climat pour la concertation dans la conception générale sans fixer le moment adéquat à une telle concertation ou les acteurs concernés. Cette situation qui n'est pas lisible ne permet pas la compréhension de l'implication de la concertation dans les phases de projet urbain. La prise de la concertation comme forme d'information des habitants n'a pas apporté une nouvelle vision envers l'espace urbain à mettre en œuvre dans la durabilité. Sur terrain et malgré l'instauration

de la concertation, elle reste limitée dans l'affichage de la procédure dans le siège de la mairie, ce qui est vraiment loin de concept de la sensibilisation et de la vraie concertation.

L'évaluation d'un quartier d'habitat collectif par l'approche systémique HQE2R, a montré des améliorations possibles dans les cibles traitant : l'eau, l'espace urbain, les matériaux, le patrimoine, paysage visuel, qualité d'espace bâti, hygiène et la santé, la sécurité et le risque, les nuisances sonores, les déchets, la diversité sociale et fonctionnelle, la diversité de logement, d'emploi et les services, l'attractivité, les transports, et la gestion d'énergie. Chaque domaine cible est mentionné dans le cadre réglementaire à une grande échelle.

De ce qui précède et d'après l'adoption de projet urbain par tous, on se trouve dans l'obligation d'aller vers le vrai sens de l'habitat social comme espace résidentiel, lieu d'activités tels que le repos, la récréation, le travail domestique, et publiques à savoir les échanges sociaux, l'utilisation des équipements, etc. L'organisation de toutes ces activités doit se faire selon l'approche systémique. La validation de nos résultats nous montre que des difficultés résident dans le développement accéléré des sciences de l'ingénieur qui se développent sans cesse et continuellement, la technique d'aujourd'hui est obsolète demain. S'ajoute à cela, une difficulté énorme qu'on rencontre pour la conciliation des objectifs contradictoires au regard de la commande politique qui encouragent les entreprises à investir en ce domaine, la variété des dimensions impliquées dans chaque exemple, et les outils de développement durable en mouvement aussi bien avec l'implication citoyenne qui cherche des résultats concrets à leurs demandes sociales à court terme.

Dans ce sens, nous avons évalué nos cas d'étude sur une base solide et avancée via un outil crédible en développement durable, où nous avons constaté que l'emboîtement des échelles de la grande à la petite échelle a réussi partiellement à cerner la problématique à l'échelle d'action. Il nous reste une difficulté pour mettre en scène les spécificités et des coutumes différentes des agglomérations comme capital social valorisant, les valeurs de la qualité de vie. Notre thèse incite à l'éclaircissement d'un corpus et d'un coût global de cette politique. Selon les initiateurs de cette démarche que j'ai rencontrés à Narbonne à Canne P Outrequin et C Charlot-Valdieu: dans chaque pays et dans chaque quartier, il faut compléter cette liste avec les indicateurs spécifiques (en fonction de contexte local et des objectifs locaux identifiés). La recherche d'une grille comme celle qu'on a évoquée au chapitre 6 est nécessaire pour évaluer, aux différentes échelles territoriales, sur la base de l'évolution de la durabilité dans le passé et pour prévoir son évolution future. L'application de ce modèle reste étroitement cernée dans ces registres logiques de développement durable. Pour cette raison, il y a parmi eux ceux qui sont appliqués, même partiellement, dans le cadre de notre cas d'étude. D'autres registres sont à appliquer d'une manière itérative dans de nouvelles opérations dans le cadre d'un éventuel arsenal juridique conséquent (protocoles, conventions, Agenda 21, lois).

Dans cette optique nous avons tendance à proposer une ébauche sur deux volets l'un intérieur et l'autre postérieur. C'est via les études théoriques historiques que nous avons faites, nous avons eu affaire à la concrétisation des systèmes des fois dans l'esprit constructif et l'esprit d'urgence, autrement dit entre la force de péril et la force de sauve ; pour cela l'histoire des sciences est provocatrice de la conscience épistémologique.

Notre politique urbaine doit prendre en charge tout le cadre problématique de durabilité et d'intégration des quartiers dits sociaux d'habitat, pour leur donner un rôle véritable et la dimension

tant quantitative que qualitative en assumant dans le développement et la mise en valeur cohérente du territoire national dans son ensemble. A cet effet, l'équité territoriale constitue la contrepartie d'une politique d'attractivité et de compétitivité. Elle constitue un gage d'équilibre et de solidarité territoriale et elle contribue à la durabilité. Elle concilie également la cohésion sociale et l'unité nationale avec l'attractivité du territoire selon le SNAT 2030. Les villes d'équilibre et les villes relais des Hauts Plateaux ont vocation à développer leurs bases productives et de services. Elles s'inscrivent ainsi dans les PAT relatifs aux espaces de programmation territoriale et aux Pôles d'Attractivité et des Zones Intégrées de Développement Industriel. Le cahier des charges d'objectifs est devenu un garant de mise en scène des moyens matériel et immatériel d'ordre social, économique et écologique et donneur des composantes de registres logiques de planification. Selon la grille provisoire qu'on a proposée dans ce corpus, pour aller vers la durabilité des indicateurs à mettre en scène sont les suivants :

- **Dans un registre économique** : la compétitivité économique (diversité de la structure compétitivité économique sur toutes les échelles en basant notamment à l'échelle de quartier d'habitat social , Promotion économique et la modernisation des moyens de productions, L'existence des entreprise privées ou publiques et le partenariat privé/public dans les montages des projets après les avoir insérés dans le plan de l'ensemble. On assure, au minimum : Un quartier comprenant un minimum de mixité en termes d'activités non nuisible respectant l'environnement (en fonction de la taille, un minimum de commerces de proximité). Et comme objectif haut : Un quartier qui complète et renforce les quartiers environnants (voire la Commune ou la Région) en termes d'activités et services et garantir un tiers de poste de travail de l'ensemble des gens actives de quartier). L'emploi : (Création d'emplois avec toutes les modalités possibles : PME, ENSEJ, INSERTION, Chômage à diminuer via l'encouragement de travail à domicile pour les femmes aux foyers, et l'encouragement de l'auto-entrepreneuriat.....). L'énergie : (Consommation d'énergie (Standard passif : Consommation de chauffage de 50 kWh/m<sup>2</sup>/an) à l'image des pays développés ; La réduction des consommations énergétiques dues aux équipements d'articles ménagers de faible consommation d'énergie avec l'encouragement de vente de ces appareils par facilité pour permettre aux habitants à les avoir. Energies renouvelables notamment que cette zone possède une richesse énorme en la matière (solaire, éolienne, etc.). Type des appareils sophistiqués et développés pour qu'il n'y ait pas des pertes ou un minimum des pertes ; Éclairage extérieur avec des appareils automatiques selon les saisons et les temps ; Le chauffage et climatisation centralisés ; réseau de chaleur alimenté par une cogénération à l'image des pays développés. La démographie : (Attraction de quartier via les qualités de services et d'aménagement urbain de qualité ; Caractères sociaux dont les activités doivent être en concertation avec les habitants de la cité ; Le bien être avec la recherche d'un PIB mieux que la moyenne nationale via l'incitation à la création des entreprises ; Pyramide des âges dont les besoins à tracer seront faits selon ces statistiques ;). Le financement public : (Marge d'autofinancement dans l'organisation des évènements sociaux par la participation des habitants et la gestion de l'association de quartier ; Rentrées fiscales et loyer des locaux et des entreprises ; L'efficacité de loyer dans l'entretien ;), etc.

- **Sur un registre environnemental** : L'air (Réduire les émissions dues aux transports par un plan compact et la mixité des fonctions, par un partage de l'espace public favorisant les modes doux et la

mise en œuvre des espaces tampon et de la verdure ; Réduire la consommation énergétique des bâtiments par une isolation renforcée et par l'utilisation d'énergie non polluante ; Dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>) par des études spécialisées pour toute la ville et les quartiers ; aussi bien que pour le Dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>). L'eau (Consommation d'eau potable (diminution de la moyenne de consommation par ménage) en arrivant à 180 l/h/J. Eaux usées (assainissement) avec un système séparé entre eau pluviale et eau ménage. Nitrate (NO<sub>3</sub>) et les autres produits chimiques dans les eaux souterraines à vérifier par un labo spécialisé. Gestion des eaux pluviales (freiner, évaporer, parcourir) dans le cadre de développement durable. Afin de prévoir les risques d'inondations localisées, de pollution et d'autres dommages environnementaux, les mesures suivantes doivent être prises pour temporiser l'évacuation d'eau de pluie : intégration d'étangs, utilisation des surfaces perméables, système de récupération d'eau de pluie, toitures végétalisées. La plomberie et la canalisation ; Equivalent zéro de surfaces imperméables.). Le sol : (prendre en compte la topographie du site pour en admettre les contraintes plutôt que de les éliminer et pour une bonne lecture urbaine après. La prise de conscience de la pollution du sol comme dans notre cas d'étude où le sol demande une étude spécifique. Prendre en considération, pour mieux maîtriser les impacts environnementaux : Surface construite ; Pollution des sols ; Sol perméable et non perméable ; Sol aménagé. Comme haut objectif : Favoriser toutes les solutions risque zéro en termes de future pollution des sols). Les déchets : (Prendre en considération par la commune et l'association des habitants) : La collecte journalière ; Tri sélectif ; Recyclage et valorisation ; Réseau de ramassage des déchets ; Surveillance de la mise en décharge. Promouvoir la réduction de la production de déchet par des campagnes de sensibilisation. Prévoir dans le quartier des emplacements pour les conteneurs de tri. Pour les rejets, Au minimum : Assurer la possibilité de l'épuration de l'ensemble des eaux usées, soit en épuration collective (solution cependant très énergétivore), soit en épuration décentralisée. Et comme objectif haut : Recyclage des eaux grises). Le bruit (Orientation des bâtiments par rapport à la source de bruit pour assurer un impact sonore moins de 65db; Aménagements type mur antibruit, talus, implantation, etc. ; Favoriser les îlots fermés (logements traversant s'ouvrant vers un intérieur calme) ; Respecter les normes d'isolation entre logements mitoyens en adoptant ces techniques dans la politique nationale. Prendre en considération : Population soumise au bruit pour améliorer l'isolation phonique. Conflits de voisinage par l'association de la cité. Etude de bruit et protection contre le bruit extérieur dans les prescriptions techniques de projet. Protection contre les bruits internes à l'image des quartiers durables. Aménagement des logements mitoyens (ne pas placer la chambre à coucher d'un logement à côté de la cuisine d'un autre, par exemple) selon les aspirations des citoyens. Comme haut objectif : Prévenir le bruit à sa source ; Paysage et biodiversité (Prendre en considération, par l'introduction de la nature dans la ville : Richesse faunistique. Richesse floristique. Protection des zones naturelles. Le type de plantation. Effectuant des études préalables sur la biodiversité (inventaire, menaces, propositions), dont les résultats devront être pris en compte par le projet urbain ; Identifiant des secteurs d'intérêt écologique (biotopes de valeur à l'échelle locale) à préserver et à intégrer de manière viable dans le projet urbain ; s'attachant à augmenter la biodiversité locale par : des choix d'essences végétales appropriées (planter des espèces anciennes d'arbres (fruitiers, etc.), haies vives, plantes, etc.) ; une gestion écologique des espaces « verts » privilégiant, par exemple, une pelouse fleurie naturelle, plutôt qu'un gazon tondu à ras ; la

sensibilisation à l'utilisation de produits « biologiques » alternatifs aux herbicides, pesticides, insecticide et autres produits « chimiques » ; la sensibilisation à l'utilisation d'engrais « biologiques » alternatifs aux amendements « chimiques » (engrais azoté, ...). Sensibilisant et responsabilisant les habitants du quartier aux valeurs paysagères et écologiques de leur cadre de vie (brochures d'information, panneaux d'information, séances d'information en relation avec les milieux scolaires proches) notamment par l'association de quartier et l'organisation des événements en ce sens. Transport (Prendre en considération : Part du transport public dans le plan de la cité ; Accidents de la circulation à amoindrir par les zones 15 et 30 ; Réseau de pistes cyclables ; Réseau des transports publics en connexion avec les autres quartiers ; Eloignement des arrêts des bus et lisibilité ; Tarification modérée, etc.

- **Sur un registre social** : Equité et égalité (Intégration des personnes handicapées dans tous les endroits de quartier intérieur et extérieur ; Aide sociale pour les personnes pauvres ; Niveau moyen de formation par sexe par le rapprochement des centres de formations : Emplois qualifiés par sexe en donnant la chance aux femmes ; Postes électifs à tous les niveaux en impliquant tous les gens dans la vie politique ; Constitution des associations pour le bien-être des habitants, leurs aspirations et la recherche de soi-même (chez-soi et mieux-être). Education (Formation continue et la lutte contre l'absentéisme ; Formation dans les crèches ; Rapprochement de la formation supérieure ; Formation artisanale et professionnelle ; Habitat et cadre de vie (Prendre en considération : Logements vacants ; Zones de loisirs et de détente pour toutes les tranches d'âge ; Espace public aménagé selon les attentes des habitants ; Sécurité urbaine ; Les événements collectifs. Assurer Au minimum : Programmation urbaine adaptée aux besoins ; Diversification des programmes (taille, nature, privé/public). Et comme objectif haut : Politique de mixité logements privé / logements subventionnés / logements publiques ; La généralisation des habitats passifs ; Santé (Conditions sanitaires des espaces notamment la propreté ; La qualité sanitaire de l'air en vérifiant ça par des laboratoires spécialisés ; La qualité sanitaire de l'eau ; Etat de santé de la majorité des habitants par la présence des médecins ; Elimination des maladies transmissibles ou contaminations ; La santé infantile comme indicateur primordial dans la santé publique ; Causes de décès à étudier par des médecins en partenariat avec les élus locaux et les associations de la cité; etc.). La vie sociale (Soutien aux associations locales ; Animation pour la jeunesse ; La vie commune, les coutumes et les traditions ; Les valeurs culturelles et culturelles ; Les repas en communs ; etc.). Satisfaction et participation des habitants (Sentiment de satisfaction chez les habitants ; Démarche participative lors de planification et l'aménagement de la cité ; Participation aux élections et votations ; Proximité des autorités aux problèmes de quartier ; Les travaux de bénévolat (Nettoyage des espaces extérieurs...) ; Les conflits des voisins à régler en amont, etc). fonctionnement de l'administration : Les antennes administratives ; La sécurité des citoyens ; l'ouverture des annexes mobiles dans les périodes de besoins.

- **Sur le registre de conception et gouvernance** : densité et compacité (respecter les normes minimales N lgs/ Ha ou un objectif national comme en Algérie 5 personnes/logement. Le gabarit selon le contexte : haut plateau R+3 max ;). Orientation des blocs (Prendre en compte l'orientation dans l'implantation (phénomènes naturelles : soleil, vent, gel...)). Assurance de l'ensoleillement pour la majorité des logements). Flexibilité des espaces et des bâtiments (-minimum en cherchant la trame

idéale pour chaque espace pour la maîtrise de la conception ; objectif haut : Structure durable, solide et flexible avec une trame large de tout le quartier. Mobilité dans la cité (-au minimum : Structure viaire principale sans impasse ; objectif haut : Structure viaire réticulaire et fluide (pour les modes doux) ; Desserte hautement qualitative (fréquence, vitesse) des transports en commun). Mobilité individuelle (Bonne accessibilité au centre-ville ou aux autres quartiers par un système de connexion. une gare multimodale ou en relation avec une gare multimodale. Prévoir des parkings une voiture par deux ménage. Objectif haut : Fixer une fréquence facile et accessible à tous les espaces de la cité en journée et en soirée. Calculer le temps de transport total (de porte à porte) vers le centre-ville ou vers un pôle d'activité important). Mobilité et densité (Au minimum : Construire une offre suffisante de logements en ville, inséré dans des programmes mixtes (bureaux, commerces, logements) en assurant le service et en diminuant les déplacements. objectif haut : Densifier la ville de manière à garantir un accès aux commerces et équipements de base à une distance maximale fixée, aussi entre les logements et les pôles d'emplois. Mailler cette ville dense et mixte par des lignes de transports publics efficaces (rapides, confortables et fréquentes). La hiérarchie des voies (Au minimum : respecter la hiérarchie des voiries, notamment en contraignant le trafic de transit via les rues locales en respectant d'aménagement de l'espace urbain. Objectif haut : faire baisser la vitesse moyenne de déplacement par une hiérarchie des voiries instituant des zones piétonnes, des zones 15 ou 30 km/h dans les voiries appropriées. Appliquer à chaque niveau de la hiérarchie une «ambiance» particulière via les revêtements, l'éclairage, le type de végétalisation, afin de communiquer «instinctivement» le degré de vitesse possible dans les voiries traversées. Partage de l'espace public en faveur des modes doux (Au minimum : Aménagements prenant en compte tous les modes de déplacement avec priorité aux modes doux sous une boucle continue ; Des espaces privilégiant la sécurité de tous ou des espaces accessibles par les piétons seulement. Très forte végétalisation de l'espace public pour la présence de la verdure en ville. Objectif haut : Le quartier est conçu dans sa globalité comme un espace unifié, à l'exception des axes de liaison. Gestion des stationnements (au minimum : prévoir une offre suffisante de parking pour les résidents. Développer les solutions de partage des parkings avec les bureaux et les grands commerces en partageant l'espace et les heures de stationnement, soit de penser à mettre les parkings sous terrains. Objectif haut : fort accroissement de l'offre de transport alternative à la voiture afin de réduire son recours nécessaire au strict minimum à l'image des pays développés en assurant aussi plus d'emplois. Traitement de la vitesse (Au minimum : sécurité pour tous, les usagers en mobilité réduite notamment. Objectif haut : confort permettant une réappropriation complète de l'espace public par la notion quartier sans voitures). La gouvernance (La mise en œuvre d'un quartier durable doit être conduite avec un pilotage flexible : pour ce faire, le processus s'appuie sur un plan directeur et une série d'objectifs de résultats et d'objectifs de moyens et un aller-retour (monotoring) des informations à chaque étape depuis l'initiation de projet à la réalisation des travaux dans une approche décentralisée et transversale. L'implication des futurs habitants et la société civile dans toutes les étapes du projet, en concertant tous les acteurs urbains y compris les futurs habitants et les experts.

La recherche d'un projet urbain systémique évoque les interactions entre les indicateurs. Pour cette raison l'initiation d'un projet urbain et par conséquent son choix teste toujours une commande politique. S'ajoute à cela, le climat financier et foncier offert par son contexte, ainsi que

la prise en compte du coût global. Sa mise en scène n'est pas seulement une affaire qui dépend des urbanistes ou des architectes comme c'est le cas avec le produit de l'urbanisme moderne purement technique et sans âme. Aujourd'hui, un projet urbain est un consensus et un partenariat entre des différentes spécialités: sciences sociales, économiques, administratives, pathologiques, médicales, génie civil, psychologique, etc. La recherche d'une optimisation n'est pas une affaire d'une seule vision en oubliant l'âme de notre objet. Il est aussi difficile pour un architecte de s'occuper des inputs et des outputs d'un système urbain, dans les aspects économiques (macro et micro), et environnementaux (écologique et les études des écosystèmes, les durées des vies des matériaux et les impacts sur la santé des habitants à long terme), aussi bien que les pratiques sociales et les modalités d'implication de tous notamment les plus vulnérables. Donc, ce travail colossal demande des équipes pluridisciplinaires pour l'initiation, le pilotage, le choix des indicateurs, et des concepteurs. Dans cette optique, le modèle INDI de la démarche HQE2R a montré son efficacité sur le terrain parce qu'il a été expérimenté dans des pays différents d'une part, et d'autre part, il donne la possibilité de s'adapter aux contextes différents pour que le projet de notre quartier soit un tout homogène avec les restes de système urbain dont il fait partie. En ce sens, et après des discussions avec Philippe OUTREQUIN, le concepteur de la méthode HQE2R a trouvé que l'application des indicateurs que nous avons choisis est fort possible à condition de garantir les conditions de sa mise en scène notamment la compétence humaine et la formation continue, s'ajoute à cela notre conception de l'espace pour qu'il soit mieux adapté aux usagers en prenant le modèle INDI comme soubassement.

Il y a une autre vision qu'on partage dans notre thèse avec les équipes de l'agence ADEME qui ont tendance aussi à voir l'espace quartier en deux composantes : intérieur à habiter en privé, et extérieur à habiter et approprier en public. Un système d'habitat est la réconciliation entre les deux sous-systèmes. Les différents lieux qui composent l'espace vécu ne sont pas nécessairement des unités homogènes, mais peuvent faire l'objet d'un découpage en sous espace comme a présagé Florent Hérouard, 2012. L'espace urbain d'un quartier se caractérise par une puissance d'interactivité entre l'intérieur et l'extérieur de l'immeuble. Selon Françoise ARNOLD, la maîtrise de ce processus passe par l'acquisition de cette gymnastique mentale. Pour l'intérieur de logement qui doit être fait aussi selon les pratiques sociales communes. Dans la conception, c'est facile d'esquisser les exigences d'un seul habitat individuel que collectif qui demande un consensus collectif, aussi bien qu'un montage exceptionnel dans chaque registre de planification. Dans cette optique de la recherche d'habiter, cet espace intérieur on est sensé de prendre en considération : les mutations de mode de vie via les comportements changeants des habitants au fil des années dont cette typologie a muré la relation homme/ femme/enfants à l'extrême ce qui condamne les discussions. Le même constat, on a trouvé avec les adultes qui n'ont pas d'espaces de repos dans leurs appartements. De même, les habitants trouvent que la mise d'un couloir condamne aussi leurs mouvements, ce qui a changé leurs mode de vivre l'espace indésirable, ils réclament un hall qui offre plus de liberté de bouger et de vivre l'espace. Un autre indicateur que nous trouvions important, c'est que les familles ne réclament pas des appartements de transition, leurs appartement est pour la stabilité plus longtemps possible. La relation entre parents et enfants d'après les surfaces minimales est condamnée par la temporalité. On a tendance que les logements ont été construits pour les enfants à bas âge. Cette relation est caractérisée souvent par les ordres des parents et devant un espace restreint la situation devient



conflictuelle à certain âge. La répartition des espaces est faite avec un plan sacré d'une part et purement économique d'autre part. Les architectes montrent leurs limites devant comprendre la sociologie de l'espace habitable. On ne peut pas inviter des gens chez nous, donc, nous sommes devant une prison sans gardiens. En matière d'ameublement, les architectes le font en tant que dessin dont l'habitant doit aménager son appartement sous la tyrannie de l'architecte économiste. Les habitants ne trouvent pas où mettre leurs meubles, ils occupent les balcons et vendent leurs anciens meubles pour acheter d'autres plus petit. L'influence sur la vie des habitants est vraiment négative (aucun endroit pour la machine à laver, le climatiseur, des équipements électroménagers très modestes, donc, la vie des habitants est vraiment métastasée). A cause de cela, les membres de la famille ne se rencontrent pas autour d'une table à la cuisine, la vie familiale est sur la voie de la perte. La perception dans l'espace habité est négligée, les pièces ne donnent pas sur des espaces agréables à voir comme possibilité d'aménager un petit coin pour de bacs à fleurs. Un plan sans cloisonnement et un petit plan, les deux sont inacceptables. Les circuits de circulation à l'intérieur ne doit pas être laissé dans les mains de non spécialistes, ils doivent être étudié aussi comme un projet à par entière. Les habitudes de la zones préfèrent un plan fermé, chaque espace ne doit pas être en contact avec un autre avec moins de cloisonnements ce qui explique encore l'échec de ce plan type. L'espace de séchage n'a pas de place dans le plan architectural, les habitants doivent moucher les façades par des fils des aménagements désagréables afin de pouvoir mettre le linge, la même remarque pour l'alimentation en eau où tous les habitants sont mal alimentés donc, ils s'approvisionnent par des citernes en mouchant gravement la façade urbaine. Cette typologie n'a aucune relation avec les plans traditionnels de la zone, où les espaces sont tous annexés à un espace de réception des invités. Les habitants cherchent à clôturer leur quartier ce qui explique la primauté de la notion de la sécurité dans l'esprit humain. Dans cette typologie, le travail à domicile n'est pas prévu, malgré nous sommes dans un quartier qui demande l'offre de l'emploi. Cette problématique de manque d'espace a été aggravée par un espace d'arrangement et de stockage, même de répondre par la loggia n'a pas satisfait tous les membres de la famille notamment les enfants. Dans nos cas, en plus qu'il n'y a pas de labellisation, les éléments mal- faits choisis pour sa disponibilité au marché pauvre des matériaux certifiés durables.

La spécificité d'un projet de quartier réside dans le fait qu'il s'agit d'un ensemble de blocs connectés pour matérialiser un système et une problématique urbaine. Il y a certainement des règles générales de l'implantation comme la pente, la contrainte de sol, les données naturelles et d'autres données garantissant le système urbain en gardant la connexion entre les blocs et avec le reste de la ville dans un caractère matériel et perceptuel de l'espace. Les opérations des grands ensembles sont faites comme modèle bidimensionnel sans aucune connexion avec la réalité de terrain. Ils sont plantés comme résultat d'un concours par un jeu plus dense des formes urbaines surfaciques mono-orientées. Un registre d'implantation vide de contenu et d'expertise est le premier signe de déclin. Dans le projet urbain, ce quartier d'habitat ne doit pas être mis en enclavement ou en périphérique à l'image de modernisme. La communication entre infra et la superstructure est assurée par un choix intelligent des dimensions au diapason des aires de stationnement sous terrains en relation avec l'espace de rez-de-chaussée que les habitants aiment qu'il soit exploité comme espace économique sécurisé. Les concepteurs de projet urbain doivent aussi penser à la redéfinition de l'espace commun

qui a été mis en œuvre comme un passage dallé sans aucun traitement. Selon F ARNOLD, cet espace est vu comme accès piétonnier, liaison avec le parking, accès aux boîtes aux lettres, au local des poubelles, à celui des vélos d'enfants, au local commun résidentiel, donc, le passage doit être bien reconsidéré. Le projet urbain donne de l'importance à la signalisation dont, rare les habitants qui pensent à cet élément d'indication lors d'une concertation.

On conclut que le projet urbain cherche à trouver le chez-soi perdu via l'adoption des plans atypiques. L'organisation à l'intérieur est étudiée mais on n'est pas encore arrivé à sa matérialisation rêvée par les habitants. La spatialisation dans un plan atypique est acceptable dans sa conception générale, mais il reste à la compléter par les exigences du chez-soi. Dans cette optique, ce plan atypique ne représente pas le chez-soi des familles de notre société (cuisine 9M2, salle de bain moins de 3M2...). Ces espaces y compris les espaces hors murs privés par exemple ont perdu leur rôle d'où les habitants ont changé l'aménagement de ces espaces mal conçus aussi. Ces espaces hors murs privés ont été intégrés à l'intérieur des appartements. Donc, le projet urbain rêvé a ouvert la recherche du chez-soi à l'intérieur des habitations, aussi bien qu'à l'extérieur.

Appréhender l'habitat social comme système d'habitat urbain nous incite à impliquer les espaces extérieurs comme continuité de l'habitabilité de l'espace urbain. Sans espaces extérieurs (qui ont été présentés comme des vides dans les plans masse) on ne pourra pas parler de projet urbain. Ces espaces extérieurs doivent être des espaces de récréation, de convivialité et de sociabilité. Pour un premier signe de concertation, les habitants réclament que ces espaces leur offrent un grand choix d'activités, de sensations, de pratiques, de sociabilité et de liberté. La grille d'indicateurs doit donner la même importance aux espaces extérieurs que ceux de l'intérieur des logements.

A cet égard, on constate deux types de besoins : des besoins objectifs et des besoins d'état. Les besoins objectifs sont un élément extérieur indispensable au fonctionnement d'un organisme tels que la nourriture, l'air sain, soit à la vie sociale d'une personne ou d'un groupe. Ils sont nécessaires pour un équilibre biologique et sociologique. Les besoins d'état sont les symboles, les images et les signes. Ils permettent à l'individu d'améliorer ces conditions pour son chez-soi. Ce type de besoins donne de l'importance aux valeurs sensorielles et émotionnelles, les relations sociales entre habitants. Dans nos quartiers d'habitat social, en Algérie, même avec les opérations d'améliorations urbaines, les habitants se sentent dans un non-quartier. Une conception mal-faite engendrera automatiquement des troubles sociaux et un climat d'insécurité, donc cet espace est un défi et champ de bataille contre la ségrégation et de l'anonymat de ces espaces vus toujours comme les parents pauvres de la cité.

Dans la démarche Projet Urbain, l'espace extérieur se trouve en continuité avec l'espace intérieur ; Michel DE SABLET nous a donné une vision conceptuelle sous formes d'aspirations en prolongement de la vie de l'intérieur, ils sont dans notre vie quotidiennement et inconsciemment comme : les aspirations et les critères sensoriels et psychologiques qui seront familiers selon les sensations et les émotions qu'ils procurent à l'habitant, les aspirations psychologique comme un synonyme de 'chez-soi'. S'ajoute à cette sensation, le sentiment d'être en bien-être ou de mieux-être dans votre quartier (le plaisir urbain, confort et confiance, satisfaction de sens, désir de l'espace et de nature et les surprises), les critères sociologiques (liberté, culture et spectacles, rencontres, communication et pédagogie, expressions et revendications), aspirations et

critères économiques (notamment l'ensemble de petits métiers et dans la diminution des relations directes entre les activités économiques intérieures, ventes, artisanats, et la vie extérieure). Dans tous les quartiers qu'on a vus, il est difficile de gérer cet aspect ou de trouver une grille adéquate. L'incompétence des habitants à fixer des activités ouvre la voie pour les experts en économie pour qu'ils donnent des solutions en faisant participer les habitants dans la création des emplois, même de l'entrepreneuriat pour la réhabilitation du quartier. Les aspirations et les critères de déplacement (le déplacement est bien guidé par des plans de déplacement en consensus avec les habitants comme c'est le cas d'éco-quartier Vauban, les modes doux, la continuité de cheminements avec des plans verts et bleus. Ce qui nous aide vraiment à esquisser un espace extérieur en tant que système urbain, l'enracinement et l'appartenance au quartier. Ce critère est présent dans les quartiers où les habitants ne considèrent pas leurs logements comme passage. C'est le cas de nos cas d'étude où ce critère nous aide à mener un travail de concertation et de partenariat. Reste à savoir que les émotions d'appartenance commencent à partir des enfants qui grandissent dans ces quartiers, leurs parents n'ont aucune sensation envers ces quartiers.

La mise en scène de ces espaces extérieurs dans ces quartiers est faite identiquement partout. Ce façonnage de l'espace extérieur a réussi de dépasser les frontières Française pour qu'il touche les autres pays reconduisant le même cadre réglementaire comme l'Algérie. Pour cette raison, cette forme de spatialisation entre les habitants et leurs espaces à approprier. L'alternatif projet urbain n'encourage pas la spatialisation bureaucratique ou la programmation urbaine linéaire.

Les contestations des banlieues 89 – à titre d'exemple- ont montré clairement la colère des habitants. Les habitants n'ont pas accepté les équipements édictés sans communiquer les habitants à propos des heures de fonctionnement en donnant pas aussi la possibilité d'embauche aux habitants. L'implantation des équipements est faite en détachement de la réalité de la vie quotidienne. Le zoning et la force de la loi qui ont été donnés au plan de masse ont montré leurs limites. Ils envahissent les espaces libres en appliquant une grille édictée selon des approches purement mathématiques. Cette situation a accentué la perte de l'identité de quartier la colonne vertébrale dans un système d'habitat. Donc, l'adoption de la démarche projet urbain s'impose.

### **Perspectives et horizons de la thèse**

Les modèles à reconduire partout dans le monde pour un quartier durable sont basés objectivement sur les deux volets environnemental et technique. Il s'agit d'un modèle basé sur des indicateurs qualifiés de durabilité. Nous avons constaté qu'il n'existe pas une définition cadre de quartier durable parce que chaque contexte différent nous donne une variante différente. Mais il reste que le point commun est la recherche d'une adéquation entre les registres logiques de la planification urbaine. On doit trouver un vocable conventionnel où les indicateurs choisis sont classables sous cette forme de registres qui perdure depuis longtemps. Il reste toujours dans les esprits de planificateurs la recherche de l'unification urbaine par un esprit modulateur. Les exemples qu'on a vu en Allemagne, aux Pays-Bas et en France, montre que la modélisation est devenue une piste préférée pour régler durablement les problèmes et les effets néfastes des anciennes expériences en restaurant le renouvellement comme opération urbaine par excellence.

- Est ce la modélisation peut vraiment réconcilier les aspects qualitatifs et quantitatifs dans une grille unifiée ?

Notre thèse c'est qu'un quartier durable n'est pas une collection des données pour qu'il soit modélisé. Les exemples modélisés par des outils d'expertise et de labellisation et d'évaluation de durabilité étayent notre thèse. Comme on a vécu la même expérience des utopies urbaines de XIX siècle, les premières expérimentations ont été faites en tant qu'éco-villages en Allemagne et les Pays-Bas. L'expérimentation a débutée par les militants pour la prise en charge de l'environnement. Les éco-villages ont donné le fer de lance pour l'introduction de l'aspect environnemental naturel au sein de tissu urbain et ce sont vu comme forme idéale pour l'internationalisation.

- Cette voie aussi a ouvert les pistes devant les acteurs de l'urbain -où l'architecte ne sera pas le maître à bord- pour qu'ils pratiquent leurs expériences et leurs savoirs-faires. Mais comment réaliser cela sur terrain dans une approche transversale ?

En Europe par exemple, l'universalisation des techniques a abouti à une autre organisation urbaine. De nos jours on a tendance à universaliser la conception sous forme d'un système urbain, qui a donné naissance à des outils de durabilité où lieu d'universaliser les modèles à l'image de l'architecture de XX siècle. Dans ce contexte nous avons assisté aussi à des modèles qui confirment leurs performances écologiques notamment en matière d'économie d'énergie dans le souci d'équilibrer les inputs et les outputs à l'échelle d'action. L'Allemagne et les Pays-Bas les initiateurs de cette démarche ont instauré un système de modélisation par excellence.

Mais est ce le fait qu'à chaque fois qu'un registre prend le devant de la scène on peut dire que nous sommes devant un nouveau modèle expérimental ? Arrivée à ses limites d'efficacité ce système actuel, doit on chercher une autre alternative à l'image des villes flottantes ou roulantes ?

Dans les modèles récents, les experts sont allés aux petits détails ou le discours sur les grandes échelles de modernisme est dépassé. Dans cette nouvelle vision se sont les pratiques sociales qui participent à donner l'image de la cité. Donc une question se pose, comment les pratiques sociales étudiées par les experts peuvent participer à donner l'image des quartiers d'habitat destinés à des gens inconnus ? et comment évaluer préalablement l'influences directes des habitants sur l'image de la cité?

En Europe du Nord, les quartiers durables ont été destinés aux endroits où il y a un contexte économique favorable où les familles aisées sont favorisées. Cette situation se trouve en contradiction avec l'âme du développement durable, Ces réalisations n'ont pas eu l'effet d'équilibre escompté à l'échelle locale. L'implication de tous est la meilleure façon pour que cette démarche ne montre pas aussi ses limites dans un court laps de temps.

- Est-ce que le développement urbain durable trouve son existence à long terme seulement dans des contextes aisés comme les exemples qu'on a évoqué ci-dessus ? si oui, quelle est la nouvelle conception de la ségrégation sociale dans ce nouveau contexte urbain ?
- Le point central de cette démarche est l'Homme, donc, comment faire sortir l'Homme de cette sphère de machinerie via l'implication des sciences sociales ?

De ce qui précède, les exemples où l'aspect de modélisation et d'économie a pris le devant de la scène vont automatiquement perdre leurs qualifications. Donc on doit aller lentement et soigneusement dans le cadre cybernétique pour ne pas pousser cette alternative à la panne et au suicide. Le retour vers l'allègement de la lourdeur des exigences des indicateurs et de l'implication des nouvelles technologies est recommandé. L'objectif est la mise en scène d'un modèle à long

terme et non pas la fabrique d'une nouvelle machine à habiter. Donc, ces quartiers durables pour qu'ils méritent cette qualification, le retour à une approche systémique plus élargie (complexe) devient une question centrale.

Les exemples où cette approche est au profit de la politique ont créé un climat moins bénéfique par rapport aux objectifs tracés d'emblée. L'aspect politique seul n'a pas toujours la même vision comme une vision basée sur la démarche projet urbain. A l'exemple des projets à Hanovre, Freiburg ou Malmö où l'enclavement d'une partie de la population a primé sur la scène. Donc, comment passer de la politique comme une et unique commande à un projet urbain basé sur des autres commandements de développement durable à savoir, culturel, social ou environnemental ?

Pour répondre à cette question, on doit prendre en considération que le traitement des démunis dans l'ancienne démarche a donné un tissu urbain cancéreux. Pour éviter que cette maladie métastase le corps urbain, les quartiers d'habitat social doivent être impliqués dans un mode alternatif. Il y a des villes où la politique de durabilité a couvert toute la ville comme la ville d'Aeternam ou Berlin en Allemagne dont la performance est subordonnée par la capacité de tous de bénéficier des bienfaits de développement durable. Le développement durable incite à voir l'image de la cité comme celle de l'image des pratiques sociales et vice-versa. S'ajoute à cela, que les pionniers de la ville durable ont essayé de montrer un développement qui reflète le contexte socio-économique simultanément à une approche environnementale. Le retour vers l'Homme planificateur ou l'architecture des habitants est adopté pour une image d'une architecture sans architecte au sein d'une équipe pluridisciplinaire. Comment mettre en scène ce pilotage pluridisciplinaire –où l'architecte ne sera pas le maître- dans un climat caractérisé par des avis des fois contradictoires ?

Avant de faire sortir une grille d'indicateur de durabilité, on doit voir s'ils sont conformes aux pratiques sociales et aux possibilités d'instauration d'une politique socio-économique. Le plan d'urbanisme de Malmö est une implication des indicateurs dits de durabilité protégeant l'environnement dans les plans d'urbanisme avant de leur donner la force de la loi. Donc, est-ce que chaque cas mérite d'être légiférer en tant que contexte exceptionnel en gardant les grands axes avant de passer à la rédaction du cadre réglementaire et de cahiers des charges d'objectifs ?

De façon générale, le développement durable recommande un choix sélectif de concepteurs et des experts en étudiant les aspirations des usagers et des habitants. Dans cette optique, l'implication des experts s'impose notamment pour la mise des indicateurs dans les registres logiques de planification. Donc, est-ce et comment les experts peuvent avoir la force de loi ? est-ce que le pilotage va devenir plus complexe ?

Dans le quartier de BO01 où les habitants ont refusé l'idée des usagers extérieurs. Le citoyen a mis dans son esprit que le quartier est seulement résidentiel. Donc, comment convaincre les habitants que l'usage de quartier durable et sa connexion avec ceux avoisinants sont recommandés pour un projet urbain viable et viable qui dépasse les limites de ces quartiers?

Les limites physiques des résidences ne sont pas les limites de la résidentialité. Dans cette optique, on ne peut pas parler de l'efficacité énergétique à l'échelle de quartier. Le résultat est proclamé à partir des grandes échelles ce qui explique clairement les limites de la résidentialité. Les difficultés sont rencontrées aussi pour le transport et la mobilité. Dans des quartiers comme GWL-Terrain à Amsterdam confirme cette vision puisque les résultats montrent que malgré la diminution

des trajets pour les véhicules et l'adoption des modes doux à l'échelle de quartier, les déplacements à long trajets augmentent. Ce qui explique que malgré les efforts fournis à cette échelle, la problématique de GES doit être vue à une échelle plus grande. Donc, le retour vers un système d'habitat est incontournable devant les réussites des quartiers durables qui ont ouvert la voie à un autre ailleurs possible. Quelles sont les limites d'un sous-système d'habitat à l'échelle de quartier devant les problématiques de durabilité traitable à des grandes échelles ?

Dans nos quartiers d'habitat social, les indicateurs de durabilité seront choisis sous une vision systémique selon les contextes et les possibilités offertes pour aller vers un système d'habitat (financières, foncières, socio-économiques...) ce qui explique qu'il y a une multitude de choix et par conséquent des scénarios, par exemple à Grenoble il y avait plus de vingt possibilités pour un quartier énergétiquement durable. Dans cet aspect de variété de scénarios, les quartiers ont connu la participation de plusieurs BET pour la même assiette, la chose qui a donné aussi une pluralité de conception. Donc comment assurer un pilotage dans un climat de gouvernance où on change notre vision envers l'architecte qui représentera pas le maître d'orchestre devant une scène qui demande la compétence dans l'acquisition des anciennes expériences et les développements scientifiques sociales et techniques bien qu'un développement de la science ne s'arrête pas? Comment faire impliquer tous les acteurs dans la maîtrise de coût global de projet ? Comme mettre efficacement un plan technico- organisationnel : codes, chartes, bonne gouvernance, pilotage et notamment la participation de tous notamment les habitants, les usagers et les experts dans un calendrier en assurant la conduite rentable de notre avant et après projet?

### **Les limites de la recherche :**

Il convient dans la recherche scientifique de souligner quelques limitations et frontières lors de traitement de notre sujet. Ces limites n'ont aucune influence sur la crédibilité de nos résultats mais son franchissement va enrichir sans doute son efficacité et sa scientificité.

- Tout d'abord, ce genre de problématique urbaine nécessite un groupe pluridisciplinaire qui prépare le terrain pour mettre en scène un soubassement scientifique et conceptuel pour un projet urbain.
- Le choix et pondération de certains indicateurs en relation avec la grille provisoire des indicateurs via une consultation d'experts de différents domaines, c'est révélée une contrainte de taille vue que chacun a sa propre vision envers les indicateurs et leurs importances.
- Bien que mes voyages en France et mes rencontres avec les initiateurs de la démarche HQE2R, P Outrequin et Charlot Valdieu C, m'ont permis de mieux cerner la démarche, leur disponibilité très limitée vue leur emplois du temps chargé et l'absence en Algérie de laboratoire qui travaillent sur cette démarche est un autre facteur limitant la recherche.
- Dans notre contexte, le développement durable est traité notamment à l'échelle stratégique, mais l'échelle d'action reste pauvre dans son interprétation de ce

DDU, ce qui a influencé le marché des matériaux durables et l'adoption des démarches à l'échelle d'action ;

- Quelques indicateurs demandent pour être évalués des appareils de haute précision qui n'existent pas dans notre contexte ;
- La formation dans le domaine de labellisation demande une durée longue et un travail de partenariat avec d'autres pays étrangers pionniers en la matière.
- On vise dans l'avenir l'application du modèle INDI 2012, représentant la version développée des listes INDI 2005, qui n'est pas encore mise en application même dans les pays européens, car il demande trop d'appareillages chers de haute performance, de temps et de spécialistes.

## REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

### A- LES OUVRAGES :

- De Mortillet, A, (1890), « **Les Foyers Néolithique de Cormeilles-en-Parisis** », Edition Paris : Impr. de A. Hennuyer, P605.
- Alian Y et André S, (2000), « **le projet urbain, Enjeu ; Expérimentations et Patrimoines** », ED de la Villette, Paris, p93.
- Alexandre G, (1979), « **de la synthèse de l'habitat** », édition DUNOD, paris.
- Alexandre G, (1982), « **Architecture et climat** », édition Berger-levrault, paris.
- Antoine B, Jean marie H, (1999), « **villes et croissances théories, modèles, perspectives** » édition Anthropos, Paris.
- Annie B, Elisabeth R (1994), « **aménager les espaces publics** », édition Moniteur, Paris, p 17
- Arlond. F, (2005), « **le logement collectif de la conception à la réhabilitation** », Ed LE MONITEUR, Paris.
- Avitabile A, (2005), « **la mise en scène du projet urbain** », Ed L'Harmattan, Paris.
- Bachelard G, (1958) « **Nouvel esprit scientifique** », 1934, PUF, Paris, éd Utilisée, p11
- Baillya S, (1977), « **la perception de l'espace urbain. Edition centre de recherche et d'urbanisme** », CR4, Paris,.
- Banatia, F, (1977), « **l'appropriation de l'espace à Alger après 1962** », Edition, S.N.E.D. Alger,.
- Barbey, G, (1990), « **l'évasion domestique** », Ed COLLECTION D'ARCHITECTURE, Lausanne.
- BAUDAIS (D.), CURDY (P.), DAVID-ELBIALI (M.), MAY (O.), (1987), « **Prospection archéologique du Valais : une approche du peuplement préhistorique** », Archéol.Suisse,10,1,2-12.
- Bauler T, Hecq WR, (2000), « **on the usability of indicators for sustainable development, 3rd biennial conference of the European society for ecological economics** » –vienna 3-6 may 2000-
- Beaufil M, L, Janvier Y, Landrien J, (1999), « **Aménager la ville demain : une action collective** », édition de L'AUBE/SECPB.
- Bellante J, (2007), « **vers des quartiers durables en France, synthèse des travaux du groupe-chantier « quartiers durables** », Conseil Français des Urbanistes.
- Benyoucef B, « **Le M'Zab, espace et société** », Ed. Atelier el Djahidia, Algérie.
- Benamrane D, (1980), « **Crise de l'habitat : perspective de développement socialiste en Algérie** », édition SNED, Alger,
- Benatiaf F, (1980), « **Alger : Agrégat ou cité, l'intégration citadine de 1919 à 1979** », édition SNED, Alger.
- Benevolo L, (1980), « **Histoire de l'architecture moderne** », édition Dunod, Paris.
- Berdoulay. V., Soubeyran.O. , (2002), « **L'écologie urbaine et l'urbanisme** », Ed La Découverte, Paris.
- Blanchet A, « **Les enceintes romaines de la Gaule : étude sur l'origine d'un grand nombre de villes françaises (1907)** »— Cf. compte rendu du Jullian : J. sau., 1908, 76, et les nouvelles recherches de Blanchet : J. Sav, 1914, 285.
- Blanchet C., November A., (1998), « **Indicateurs de développement durable appliqués à l'aménagement du territoire** », Conseil économique et social (CES), Genève.



- Bouaba, M (1988), « **Le logement et la construction dans la stratégie algérienne de développement, dans BADUEL, Pierre Robert. Habitat, état, Société au Maghrb** », Centre de recherches et d'études sur les sociétés méditerranéennes, Edition du CNRS, Paris, 1988, p 52.
- BOUDEBABA, Rabah (1992), « **Urban growth and housing policy in Algeria : a case study of a migrant community in the city of Constantine, Aldershot; Avebury** », Brookfield, USA,.
- Bourdieu P, (1970), « **Esquisse d'une théorie de la pratique** », édition DROZ, Paris.
- Bouinot J., Bermils B (1995), « **la gestion stratégique des villes** », Paris, A. Colin,
- Boulanger P M, Brechet T, (2003), « **modélisation et aide à la décision pour un développement durable : Etat de l'art et perspectives** » rapport final du SSP politique scientifique (SPP-PS), Action de support AS/F5/01, IDD (**Institut pour un développement durable**), Belgique.
- Boulay de Meurthe H. G (1833), « **Histoire du choléra-morbus dans le quartier du Luxembourg** », Paris, 1833, p17.
- Boyd-Hawes, H., B.E. Williams, R.B. Seager, and E.H. Hall. 1908. « **Gournia, Vasiliki and Other Prehistoric Sites on the Isthmus of Hierapetra, Crete. Excavations of the Wells-Houston-Cramp Expeditions** », 1901, 1903, 1904, Philadelphia.
- Boyer E, Rojet L, (1994), « **aménager les espaces publics : le mobilier urbain** » LE MONITUER, Paris.
- Bresson F, Chambrat D.L.P.H et al « **De l'espace corporel à l'espace écologique** », Presse Universitaire de France, Paris 1974.
- Briancourt M (1848), « **Visite au phalanstère** », LIBRAIRIE PHALANSTERIENNE, Paris, 1848, p3.
- Brigitte V, (2007), « **construire ou rénover en respectant la Haute Qualité Environnementale** », édition EYROLLES, PARIS,
- Camillo S, (1980), « **l'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon les fondements artistiques,** » édition L'équerre, Paris.
- Carfantan G., Vignes-Rubio C. et Bonnet K. (2005). « **Méthodologie pour une démarche de qualité environnementale sur les opérations d'aménagement dans une perspective de développement durable** ». Chartres-de-Bretagne, SETUR, mars 2005, 109 p.
- Castex J, Depaul J.C Panerai P.H, (1977) « **Forme urbaine de l'îlot à la barre,** » édition Dunod, Paris.
- Catherine Granger (2005), « **L'empereur et les arts : la lise civile Napoléon III** », p87, Ecole des Chartes, Paris.
- Chambart DE L P.H. (1975), « **Famille et Habitation,** » édition du centre national de la recherche scientifique, Paris. p 196
- Chambart DE L P.H.(1952), « **L'espace social dans une grande cité** », PUF , Paris,.
- Charlot-Valdiou C. et Outrequin P. (2002). « **State of the art review of indicators and systems of indicators** », CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment). décembre 2002, 36 p.,
- Charlot-Valdiou C, Outrequin P,(2006) « **Développement durable et renouvellement urbain: des outils opérationnels pour améliorer la qualité de vie dans nos quartiers** », Publié par Editions L'Harmattan, p80.
- Charlot-Valdiou C. et Outrequin P. (2004), « **La démarche HQE<sup>2</sup>R de conduite de projet urbain intégrant le développement durable** », The European Comission Community Research, octobre 2004,

- Charles Jencks (1987), « **Mouvements modernes en architecture** », Edition: 2 Publié par Editions Margada, p89
- Charlot-Valdieu C. et Outrequin P. (2001). « **Pour un développement durable des quartiers - méthode d'analyse d'opérations de renouvellement urbain dans des quartiers de logements sociaux** ». Sophia Antipolis, CSTB, juin 2001, 8 p.
- Chateau Reynaud P, (2002), « **Dictionnaire de l'Urbanisme. Jurisprudence, doctrine Analyse.** » Ed. Le Moniteur, Paris.
- Chenntouf T, (2008), « **L'Algérie face à la mondialisation** », Publié par African Books Collective, 330 p, p 71
- Chevallier M, 1976 « **Les espaces extérieurs aux logements Lyon,** » Edition GSU.
- Christian Norberg S , (1985) « **Habiter,** » Ed. electa France Millau Paris Choey F, (1965), « **L'urbanisme utopies et réalités, une anthropologie** », édition du Seuil, Paris.
- Claire et Michel Duplay (1985). « **Méthode illustrée de la création architecturale.** » Ed. du Moniteur.
- Cote M, (1993), « **l'Algérie ou l'espace retourné** », édition Média-plus, Algérie
- Cousin J, (1989), « **L'espace vivant, introduction à l'espace architectural premier.** » édition Moniteur, Paris.
- D-A AGACHE,(1932), « **Les recommandations d'une capitale, aménagement, extension, embellissement** », 2Vol, SCA, Paris, p 19
- Deilmann H, Kriscenmann C, Pfeiffer H, (1980), « **L'habitat** » édition KARLKRAMER VERLAG, Stuttgart.
- Delarge A, Pierre Gaudin, Juliette Spir et Henri Zuber 2003, « **un modèle de la cité jardin** ». Ed Créaphis, Paris.
- Deluz JJ (1988). « **L'Urbanisme et L'architecture de la ville d'Alger** ». Ed.OPU/MARDAGA, Alger/Liège.
- Desablet M, (1991), « **Des espaces urbains agréables à vivre, places, rues, squares et jardins** », Edition du Moniteur, Paris.
- Deslauriers JP, (1991), « **recherche qualitative : Guide pratique** » édition Théma Mc. Graw Hill, Montréal, Canada.
- Diab Y, Traisel J P, Monjal F, Lambin C, (2003), « **pratique du développement urbain durable : faisabilité, mise en œuvre, suivi,** » édition WEKA, Paris.
- Dufrasnes E « **Management Environnemental - Aménagement Durable des Quartiers, réunion interne au projet ADEQUA** », Nantes 2005.
- Dupire A, Hamburger B, Paul JP, (1983), « **deux essais sur la construction, conventions, dimensions et architecture** », édition Office des Publications Universitaires, Alger.
- Duplay M, (1985), « **Méthode de création architecturale** » édition Moniteur, Paris.
- Eleb Monique et Chatelet Ann marie , (1998), « **Urbanité, sociabilité, et intimité. Des logements d'aujourd'hui** », édition DE L'EPURE, Paris.
- England et Coll., 2001, cité par Podeszfski, M, Sc. C., « **Les indicateurs potentiels de développement durable ; Région de l'Outaouais** », conseil régional en environnement et en développement durable de l'Outaouais (CREDDO), 2001,
- Fabrice Flipo (2007), « **Le développement durable** »Editions Bréal, 123 pages.
- Fathi H, (1970), « **Construire avec le peuple** », éd SINDBAD, Paris.
- Faune. A, (1996), « **entre les tours et les barres** », délégation interministérielle à la ville, paris.

- Fichier, G-N (1981). « **La psychologie de l'espace, que sais- je ?** » Presses universitaires de France.
- Fishman R (1979), « **L'utopie urbaine au XXe siècle** », édition Pierre MARDAGA, Liège, P 145.
- Fleck L, « **Genèse et développement d'un fait scientifique** », éd les Belles Lettres, Paris, 2005, P 44.
- Fouchier, V, (1997), « **Les densités urbaines et le développement durable** », Ed SGVN, Paris.
- Fouquet B, (2000), « **gestion de la qualité de service, reseaux, serveurs et applications** » collection solution d'Entreprise dirigée par Guy Hervier, Ed EYROLLES, Paris.
- Fourier Ch (1822), « **La théorie de l'unité universelle** », a paru primitivement sous le titre de « **Traite de l'association domestique –agricole ou attraction industrielle** », Paris 1822, article I, p3.
- Frampton K, (1985), « **Histoire critique de l'architecture moderne** », Londres 1980, Trad Franç. Sers. Paris.
- François T, JEAN NOEL B, MARIO B (2003). « **Les grands ensembles une histoire qui continue** ». Ed. Publication de l'université de Saint- Etienne.
- Fustel de Coulanges : « **L'alleux et le domaine rural, ch. XVIII.- Flach, Origines Anc. France II, 67** ». – Imbrat de la tour : Paroisses rurales (1898).
- Jean-Louis Cohen (1987), « **Le Corbusier et la mystique de l'URSS: théories et projets pour Moscou, 1928-1936** », éd Mardaga, 326 p 155.
- Jean-Paul FLAMAND, « **Loger le peuple, essai de l'histoire de logement social** » Edition, Paris, la Découverte/Textes à l'appui, 1989
- Jean-pierre M, al (1987), « **les espaces urbain : concevoir, réaliser, gérer** », Ed Moniteur, Paris, p59
- Jean-Yves T, Monique Z, (1998), « **Projet urbain: ménager les gens, aménager la ville** », ED Mardaga, 199P, P 20.
- Jencks C (1987), « **Mouvements modernes en architecture** », Edition: 2 Publié par Editions Margada, p89
- Hamidou R, (1989), « **le logement un défi.** » Ed. ENAP/OPU/ENAL, Alger.
- Hans-Jörg Rheinberger, **Introduction à la philosophie des sciences**, éd REPERES, 2014, P33.
- Hanson Nancy et al (1996), « **The energy yardstick ; using PLACE3S to create More Sustainable Communities, California Energy commission- Oregon Departement of Energy** ». Washington State Energy Office, Aout 1996
- Hanson N., Gilbreath J., Knight E., Siebensohn C., Sadler S., Bloomquist R. G., Allen E., McKeever M. et Mitchum J. (1997) « **The energy yardstick: Using PLACE3S to Create More Sustainable Communities** » . avril 1997, 166 p.
- Hayot, A, et, Sauvage A, (2000), « **le projet urbain, enjeux et expérimentations et professions** », Ed DE LA VILLETTE, Paris.
- Heerz J, (1970), « **Espaces publics, espaces privés dans la ville,** », Edition liber terminorm CNRS, Boulogne.
- Hubert Dubedout, Ensemble, (1983) « **refaire la ville** », Paris, La documentation française.
- Husserl, 1939, « **L'origine de la géométrie** » éd PUF, Paris, une autre édition en 1962, p207.
- Hurbert levy Lambert, (1969), « **la vérité des prix** », éd, seuil, Paris.
- Ibn Khaldun, «**AL-MOUQUADDIMA**», Monteil V, T I, P 5.
- Ingellina, P, (2001), « **le projet urbain** », Ed que sais-je, paris.

- Gaétan A. [VNV] Leduc, Michel Raymond (2000) , « **L'évaluation des impacts environnementaux : un outil d'aide à la décision** », Éditions MultiMondes, 403 pages.
- GALLAY (A.). 1983. « **De la chasse à l'économie de production en Valais : un bilan et un programme de recherche** ». Genève : Dép. d'anthrop. et d'écologie de l'Univ. (Docum. du Dép. d'anthrop. et d'écologie de l'Univ. de Genève ; 7).
- Gauzin-muler.D, (2001), « **l'architecture écologique** », Ed LE MONITEUR, Paris.
- Georgs M, « **Urbanisme et logement, analyse d'une crise** », ED PUF, Paris 1992 (174)
- Gilbert Hottois, **Penser la logique : une introduction technique et théorique à la philosophie de la logique et du langage**. Edition De Boeck, Broxelles, 2002.
- Ginovi B, (1988), « **l'architecture de climat** » éd Le Moniteur, Paris.
- Grawitz M, (1990), « **méthodes des sciences sociales** » édition DALOZ, Paris.
- Greenwald, D (1984), « encyclopédie de l'économie », Paris, Economica 1984.
- Guerrand R.- H. (1978), « **propriétaires et locataires. Les origines du logement social en France (1850-1914)** », Paris, Ed. Quintette.
- Guerrand Roger-Henri et Quillio, roger, 1989 « **Cent an d'habitat social** », ed Albin michel,
- Kopp, A, (1966) « **ville et révolution. Architecture et urbanisme soviétique des années vingt** », ED Anthropos, Paris, p 156
- KOSTROWICKI sous intitulé : « **O funkcjach miastrotworznych i typach funkcjonalnych miast (les fonctions endogènes et les types fonctionnels de villes)** ». Przegląd geograficzny fasc. 1/2, Warszawa 1952
- Krier L, (1980), « **Quatremètre de quincy, essai sur la nature, le but et les moyens de l'imitation dans les beaux-arts** », édition Archive de l'architecture Moderne, Bruxelles.
- Laborde P, (1994), « **Les espaces urbains dans le monde**, « Édition Narman, Paris.
- Lacaze J.P., (1995), « **Introduction à la planification urbaine** », Presses de l'ENPC, Paris.
- Lacour, C, Puissants, (1999), « **la métropolisation, croissance, diversité, fractures** », Ed ANTHROPOS, Paris.
- Larrue C, 2008, « **environnement, développement durable et politiques d'aménagement du territoire** », in Y. Jean, M. Vanier, La France : Aménager les territoires, Armand Colin, coll. « U Géographie », p. 278-295.
- LE Corbusier, (1957), « **La charte d'Athènes des CIAM**, »Edition de minuit, Paris.
- Ledrut R, (1968), « **L'espace social de la ville : Problème de la sociologie appliquée à l'aménagement urbain** », Edition Anthropos Paris.
- Levy F.B ET Segaud M, (1985) « **Anthropologie de l'espace**, »éd cci, centre G Pompidou, Paris, 1985.
- Lucan.J, (2001), « **Architecture de France (1940-2000) Histoire et théorie** ». Ed Moniteur.
- Lych K, (1976) « **L'image de la cité**, » édition Dunod, Paris.
- Malfroy S, Cannigia G, (1992), « **L'approche morphologique de la ville et de territoire** », édition Presse Universitaire de Zurich, Zurich Malisz, B, (1972), « **Formation des systèmes d'habitat** », Ed Dunod, Paris.
- Marion Segaud et al, « **Logement et habitat, état des savoirs** », édition la découverte, Paris 1998,
- Masboungi A. Bourdin A, (2004), « **un urbanisme et mode de vie** », édition du Moniteur, Paris.
- Masboungi A. et al. (2002) « **Projets urbains en France** », Ed Le Moniteur, Paris.
- May N, Veltz P, Landrieu J, (1998), « **la ville éclatée ?** », (coll. Monde et Cours), la tour d'Aigues, édition DE L'AUBE, France.

- Meghraoui Chouguiat Nacira (2006) , « **Quel habitat pour l'Algérie, la nouvelle ville de Constantine**», ED Média- plus, Constantine.
- Mercier S. (1987), « **Tableau de Paris', éd Amsterdam, 1783-1789** », 12 vol., cité par Guerrand.
- Merlin P, (1973), « **Méthodes quantitatives et espaces urbains** », Masson et Cie, Paris.
- Merlin.P, (2000), « **La croissance urbaine** », PUF, Paris YOUCEF DIAB, Pratique de développement durable, ED WEKA, Paris, 2003,
- Modrolle M (1832), « **Tableau de la génération de la France des moyens de sa grandeur et d'une réforme fondamentale** », AILAUD, LIBRAIRE-EDITEUR, Paris, 1832, P 307.
- Moles A, Rohmer E, (1977), « **Psychologie de l'espace**, » Casterman, Paris.
- Mootte A. (1995), « **Schéma directeur et projet de l'agglomération, Nantes** », Ed. Juris Service.
- Mouillart, M et Lefèvre Bruno, 2000, « **Politique de logement : 50 ans pour un échec** », éd L'HARMATTAN.
- Mouillart, M 1999 « **Besoins en logement et interventions publiques** » éd ACMIL, Paris.
- Mumford, L, (1961), « **la cité à travers l'histoire** », Ed seuil, Paris.
- Muret (JP). BRAVO( n) ; GALMICHE (C). **Conception et aménagement des espaces extérieurs urbains. Bulldoc. N 51, Déc., 1975.-pp.31-70,**
- Nijkamp P., Lasschuit P., Soeteman F., 1992, « **sustainable development in a regional system** », in M.J. Breheny (ed). Sustainable development and urban form, London, Pinon Limited.
- Norbert-shulz C, (1981), « **le génie du lieu** » édition Pierre Mardaga, Bruxelles.
- Norbert-shulz C, (1985), « **Habiter, vers une architecture figurative**» édition Le Moniteur Milan- Paris.
- Oikos, (2003), « **Les clés de la maison écologique** », Ed TERRE VIVANT, Mens.
- Oliver Razzarotti, « **Habiter, vers un nouveau concept** », ARMAND COLIN Recherches, 2012, p12.
- Oyon A, (1865), « **Une véritable cité ouvrière : Le Familistère de Guise** », librairie des sciences sociales, Paris,
- Palhous J, (1974), « **La représentation d'espace urbains**, » presses universitaires de France, Paris.
- Panerai P (1974), « **Les éléments d'analyse urbaine** », Edition Masson, Paris.
- Piaget J, « **La construction du réel chez l'enfant** », 1937, Neuchâtel; Paris: Delachaux et Niestlé. (Autres éd. au contenu identique et publ. chez le même éditeur: 2e éd. 1950, 3e éd. 1963, 4e éd. 1967, 5e éd. 1973, 6e éd. 1977, 1991.)
- Pierre André et al, « **L'évaluation des impacts sur l'environnement: Processus, acteurs et pratique pour un développement durable** »Edition: 2, Presses intl Polytechnique, 2003, 520 pages,
- Pierre S et ces collaborateurs, (2006) « **Réussir un projet d'urbanisation durable** », ED LE MONITAUR, Paris,
- Pierre LAVEDAN, « **L'humanité préhistorique. Esquisse de préhistoire générale** » , Paris 1921'
- Pinon P, (1991), « **Lire et composer l'espace public**, » Les éditions du STU, Paris.
- Pinson D, (1992), « **Modèles d'habitat et contre-types domestiques au Maroc** » fascicule de recherche n°23, université de Tours.
- Ratcliffe, J, Stubbs, M, Keeping, M (2009) « **Urban Planning and Real Estate Development** »Edition: 3, illustre, Publié par Taylor & Francis, 684 pages.
- Ratcliffe J, (2009) « **Cognitive ecology II** », ed Reuvan Dukas, Chicago.

- Raymond Lopez (1964), « **L'avenir de la ville** » édition Robert Laffont and revue et publication, pp111, 113,120.
- Reinder H, « **prehistoric Sites at the Almiros and Soupri Plains (Thessaly, Greece)** », Uitegeverij Van Gorcum, 2004, 158 pages, p23,
- Rossi A, (1981), « **l'architecture de la ville** », édition L'équerre, Paris.
- Sabine Barles (1999), « **La ville délétère, médecins et ingénieurs dans l'espace urbain** », éd Champ Vallon 01420 Seyssel,.
- Sachs, Ignacy (1981), « **Initiation à l'Écodéveloppement. Toulouse: éditions Privart, collection regard** ». P 139
- Saidouni M, (2001), « **éléments d'introduction à l'urbanisme. histoire, méthodologie, réglementation.** » Ed CARBAH, Alger.
- Schmidt renner, « **standards and territorium** », in « Formation des systèmes d'habitat » 1972
- Semmoud N, (2001) , « **Les stratégies d'appropriation de l'espace d'Alger** ». Ed. Histoire et perspective méditerranéenne. Col. L'harmattan.
- Stebe J.M, (1998), « **le logement social en France** », Ed QUE-SAIS-JE ? Paris.
- Stebe J.M, (1995), « **la réhabilitation de l'habitat social en France** » Ed, QUE-SAIS-JE ? Paris
- Steele, J, (2005), « **architecture écologique** », Ed Thames et Hudson LTD. Royaume-Uni.
- Tomas F et ces collègues, « **les grands ensembles, une histoire qui continue...** », Université de Saint-Etienne, 2003, P 254.
- Tucoulet C. (2002), « **L'écologie urbaine entre géographie et urbanisme** », in Vincent berdoulay, olivier soubeyran, l'écologie urbaine et l'urbanisme, éditions la découverte-paris p 184
- Véronique Verges, « **Le pavillonnaire dans tous ses etats en Seine-Saint-Denis: densification ou disparition** ». Commandé par le CAUE 93, Juillet 2007
- Victor Thibaudeau, « **Principe de logique : définition, énonciation raisonnement** », 2006, p 07.
- Vigato J-Cl, « **L'architecture régionaliste : France 1890-1950** », Ed Norma, 1994, p390.
- Villeneuve, Claude. 1998. **Qui a peur de l'an 2000?** Guide d'éducation relative à l'environnement pour le développement durable. Sainte-Foy: Éditions Multimondes et UNESCO. 303 p
- Viollet du Eugene, (1977), «**entretiens sur l'architecture** », édition Mardaga, Bruxelles.
- Vincent berdoulay, olivier soubeyran (2002), « **L'écologie urbaine et l'urbanisme** », éditions la découverte- Paris p237
- Virgine P L (1997), « **Les espaces publics modernes situations et propositions** ». Ed. Le Moniteur.col. Architecture.
- Von Miesse P, (1993), « **De la forme au lieu** », édition Presses Polytechniques et Universitaire romande Lausanne.
- Wakermann G, (1998), « **nouveaux espaces et systèmes urbains** », édition SEDES .France.
- Wilam Julius Wilson, « **When work desapears, the World of New Urbain Poor** », New York, 1996, Knopf.
- Zaccai A, (2002), « **from conceptions of sustainability to indicators** » éd EASY-ECO , VIENNE.
- Zuccheli A, (1984) **Introduction à l'urbanisme et à la composition urbaine**, Office des publications Universitaires, Alger.
- Zuindeau B., 2006 , « **Spatial approach to sustainable development : challenge of equity and efficacy** », Regional Studies, 40, p. 459-470.

## **B- Thèses et mémoires :**

- Benouared D, (1984), « **a study of alternative methods to industrialise the traditional house in Algéria** », MSC university of BATH UK.
- Dakhia k , (2004), « **intégration du facteur environnemental dans la planification urbaine selon une approche systémique** », mémoire de Magistère , EPAU.
- Hamitou-zaidi, (2004), « **les éléments de lecture des densités urbaines et leur intégration dans la planification locale selon les objectifs du DDU étude de cas d'Alger** », EPAU,
- Khalfallah B, (1999), « **analyse du problème de faiblesse de production de logement en Algérie, cas de Msila** », EPEU.
- Manuel A, (2007), « Mémoire de fin d'étude réalisée dans le cadre de séminaire dirigé par C. ENJOLRAS, J .P. MIDANT et D. BERNSTEIN en juin 2007, « la certification environnementale dans la conception de l'habitat : comparaison de l'approche française et l'approche du Royaume- Uni » Ecole de Paris Belleville, P 13.
- Naimi-ait-aoudia M, « **structuration des données pertinentes pour un SIG outil d'aide à la décision appliquée à la politique de zones d'activités durables** », mémoire de Magistère, EPEA 2006.
- SI foudil H , (2002), « **conception de l'habitat urbain collectif en référence aux modèles culturels Algérie région nord.** » thèse de Magistère EPAU.
- Tamani M, « L'université, quel supplément d'urbanité pour la ZHUN de Tizi- Ouzou ? », Thèse de magistère, EPAU 1996,

## **REVUES/ DOCUMENTS/ARTICLES :**

- Actes de la conférence Européenne des 2 et 3 Février 2004 à l'Hôtel Noga Hilton de Cannes sous la direction de Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin. Conférence organisée par la CALADE.
- Antoine Loubière, « écorégion cherche quartiers durables, », IN URBANISME, mai- juin 2006, n°348, P 63.
- Antonio Da Cunha et ses collègues, L'Eco-quartier lausannois, In revue Vue sur la ville, Université de Lausanne Institut de géographie, No° 18 Septembre 2007, p 01
- Archéologie.- Dictionnaire archéologie de la Gaule : époque celtique, continué après la lettre L, par Emile CARTAILHAC. Paris, imprimerie nationale, 1878- 1923, in-4°, 785 p, et 14 pl.-le dictionnaire archéologique de la Gaule,
- Architecture d'Aujourd'hui n° 215 juin 1981- Habitat dense.
- Architecture d'Aujourd'hui n° 225 Février 1983 – le logement.
- Architecture d'Aujourd'hui n°358 mai-Juin2005- Habitat collectif (question de densité).
- Architecture d'Aujourd'hui n 196, avril- mai 1982, p 96
- Architecture d'Aujourd'hui n 161, PASCAL BIOLAZ, logement social en Grande-Bretagne, P 04.
- Bernard PERRET, « Indicateurs sociaux, état des lieux et perspectives », Rapport au Conseil de l'Emploi, des Revenus et de la Cohésion Sociale (CERC), janvier 2002 ; p 12.
- Bernardini. O ; Dellneuf. M ; Fonton. M ; Peyre.E ; Sidéra. I (1992) ; « la sépulture de la sablonnière à Passy (Yonne); aspects archéologiques. In : Actes du 11° colloque interrégional sur le Néolithique, Mulhouse 1984. INTORNEO, Châlons-sur-Marne, p 119-130.

- BROT J, « LES VOIES DU DEVELOPPEMENT DURABLE : QUELLE GOUVERNANCE POUR QUELLE URBANISATION ? » LES CAHIERS DE PRELUDES N° 7 – 2005, BETA-Nancy, Université Nancy 2, p07
- Camille bierens de Hall ., (2006) « entre éco-villages et projets d'architectes : les éco-quartiers » in URBANISME, n°348,p41
- Clause Levi- Strauss, la notion de maison, entretien avec Pierre Lamaison, in terrains n°09, habiter la maison, Paris, Ministère de la Culture, Octobre 1987, pp 34-39.
- CNES. Rapport sur la ville Algérienne ou le devenir Urbain du Pays. Le 20 et 21/10/1998.
- CROTTI (P.), CURDY (P.), DAVID (M.), FARJON (K.), GALLAY (A.), PIGNAT (G.), STUDER (J.), WERMUS (E.). 1983. Le territoire des sites du Néolithique moyen valaisan (Suisse). In : Le peuplement de l'intérieur du massif alpin de la préhistoire à la fin de l'Antiquité. Colloque int. sur les Alpes de la préhistoire à la fin de l'Antiquité (10-12 sept. 1982 ; Aoste). *Bull. d'études préhist. alpines (Aoste)*, numéro spéc., 15, 55-80.
- Da Cunha A, « Développement durable : éthique du changement, concept intégrateur, princioe d'action in Da Cunda A., et Ruegg J. développement durable et aménagement du territoire, PPUR , Lausanne pp. 13-28.
- DAVID Marcillon, Didier Rebois et Chris Younès, Revue urbanisme, « figures urbaines du durable » mai- juin 2006, P 55.
- D. MARCELIN, D. REBOIS, C. YOUNES, Figures urbaines du durable, in Urbanisme, mai, juin 2006 n°348,
- Document DUC MEDEA Phase FINALE/ Plan d'occupation du sol pole urbain Ksar el Boukhari, 2007.
- Darcque P. L'habitat mycénien, thèse non publiée, de l'université Paris I panthéon-Sorbonne, sous la direction de R. Treuil, Paris 1998, P 24.
- Ed. Giraud, « **industrie néolithique de Villejuif. Fort des Hautes-Bruyères (Selne)** » , Revue Persée, Bulletin de société préhistorique de France, 1943, volume 40, p107.
- England et Coll., 2001, cité par Podeszfski, M, Sc. C., « Les indicateurs potentiels de développement durable ; Région de l'Outaouais », conseil régional en environnement et en développement durable de l'Outaouais (CREDDO), 2001, [http://www.creddo.ca/pd/pd\\_trans\\_indic.htm](http://www.creddo.ca/pd/pd_trans_indic.htm)
- François Thomas, « projets urbains et projets de ville », in Les annales de la recherche urbaine, n° 68-69, Paris, SPPU, MELT, 1995 (pp 135-143).
- Françoise Rouxel, « le développement durable pour renouveler l'action publique », (2006) revue URBANISME, n° 348, p40.
- Journ. Egypt. Arch., VIII, 48 et suiv., pl. XVI. Peet et Wooley, 1922.
- Habitat Tradition et Modernité (HTM) revue d'Architecture et d'Urbanisme N°2 juin 1994.Ed. ARCCO.
- HARDI P., BARG S., (1997) Measuring sustainable development : review of current practice, Industry Canada, Ottawa, Occasional P17.
- Hecq W., Bauler T., De Villers J., Bogaert S., « évaluation et application d'indicateurs de développement durable pour la Belgique, Working paper #1 », contrat de recherche n° HL/dd/017, CESE, Université de Bruxelles, ECOLAS, pp 3-4



- In 'HISTOIRE DE L'HUMANITE, de la préhistoire aux débuts des civilisations' UNISCO, Paris Routledge, VOL 1, 2000, P 1255, (La dimension de cabane est de 8 m de diamètre). Son titre original est: 'history of humanity, prehistory and the beginning of Civilization'.
- In 'la recherche de la société idéale', Ed - Institut Claude-Nicolas Ledoux, 200 pages. Catalogue de l'exposition sur le thème de la Cité Idéale, organisée en 2000 à la Saline royale d'Arc et Senans. Ouvrage très pédagogique qui présente les principales utopies de notre histoire.
- In Atkinson, Bosanquet, etc....Excavations at Phylakopi in Melos (The Society for Promotion of Hellenic Studies, 1904. – Supplement du journal of Hall. Studies).
- Institut Bruxellois de gestion de l'environnement (IBGE), « indicateurs pour un développement durable urbain », Dossier documentaire N °1, Oct 2002, p62.
- In « Espace vécu et vécu de l'espace : dimensions conscientes et inconscientes de l'habiter », (Habiter vers un nouveau concept, 2012. Ed. Armand Colin, Paris).
- In, Studi micenei ed egeo-anatolici, volume I, 2008, VI Congresso internazionale di Ittilogia Roma, 5-9 settembre 2005, a cura di alfonso Archi e Rita Francia Parte II, CNR Istituto Di Studi Sulle Civilita Dellegeo E Del Vinico Oriente, Roma 2008, p 613.
- In «The experimental building area of Viikki », Ritta Jalkanen , Arkkitehti n° 3, 1999.
- GAMILLE BIERENS DE HAAN, entre éco-quartier et projets d'architectes : les écoquartiers, in Urbanisme mai juin 200, p43.
- G.Schutte-Lihotzky,« Rationalisierung im Haushalt », Das neue Frankfurt, n° 5, 1926/1927, pp. 120-121.
- Institut Bruxellois de gestion de l'environnement (IBGE), « indicateurs pour un développement durable urbain », Dossier documentaire N °1, Oct 2002, p62
- Gustave MASSIAH, « Les villes dans le système-monde », Projet, n° 243, automne 1995, pp. 17-24
- Les cahiers de l'EPAU. Habitat. N° 7/8 10/1998.
- Les cahiers de l'institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'ÎLE DE France, «2007), « les grands projets urbains en Europe », N° 46. p p 181
- L'habitat urbain N°1 10/92 EPAU. Alger/Stuttgart 1992.
- Marc Sauvez, « Du « quartier durable » à la « ville durable », Les quartiers durables: Nouvel enjeu de la ville de demain. LES CAHIERS DE L'OBSERVATOIRE DE LA VILLE N°2, p 36.
- Michel Galliol, Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique ONERC , communication de la journée de l'ACCRES, Orléans, 9 avril 2009.
- NORME de LOGEMENT. Document de L'INERBA (MUCH) 1979.
- Paul LECOROART et Jean-Pierre PALISSE, « ijbürg, les hauts et les bas d'un nouveau quartier (sub) urbain d'Amsterdam », cahiers de l'IAURIF N° 146, Mars 2007, p18.
- PIERRES DE MÉMOIRE, PIERRES DE POUVOIRMenhirs, stèles et dolmens : de l'ethnologie à l'archéologie Musée d'histoire du Valais, Sion26.06.2009 – 03.01.2010
- Rapport de la direction générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction : « quelle approche pour le DDE, Acte de séminaire du 16 janvier 2002 », ministère de l'Équipement des Transports du Logement du Tourisme et de la Mer, la France, p06.
- Revue Technique et Architecture. Habitat collectif : N° 356, 357, 358,359, 360, 361.
- Rotival Maurice, les grands ensembles, IN architecture d'aujourd'hui, N° 6 juin 1935, pp57- 72.
- Technique et Architecture N° 313 Janvier- Février 1977- le végétal et l'architecture.

- Technique et Architecture N°375 Décembre 87 Janvier 88- HABITER (bâtiments récents en Europe.)
- Thierry Paquot, « **écoquartier** » in revue Urbanisme n°348 ma- juin 2006, p 87.
- Tineke Lupi, « ijborg, les hauts et les bas d'un nouveau quartier (sub) urbain d'Amsterdam », cahiers de l'IAURIF N° 146, Mars 2007, p132.
- Traduit de l'allemand par GUSTAVE CLEMMER, « quartiers résidentiels- villes nouvelles », éd Georg D. W callewey Munchen, 1966,
- Vue sur la ville, publication de l'université de Lausanne, ED Observatoire universitaire de la Ville et du Développement durable (février 2002, N 1, p 01septembre 2007, n° 17, p 01).
- ZHUN Dossier de création. MEDEA Zone de Theniet el Hdjer CNERU. Blida Décembre 1980.

### **Textes juridiques**

- Ordonnance n° 76-92, du 23 octobre 1976, relative à l'organisation de la coopération immobilière.
- Circulaire n°00 355/PU. 2/75, du 19 février 1975, relative à la création des zones d'habitat urbaine nouvelle.
- ordonnance n° 76-92, du 23 octobre 1976, relative à l'organisation de la coopération immobilière.
- Décret n ° 73-82, du 5 juillet 1973, fixant les conditions de vente de logements neufs par les organismes publics, promoteurs d'immeubles collectifs et d'ensemble d'habitation
- Circulaire n°00 355/PU. 2/75, du 19 février 1975, relative à la création des zones d'habitat urbaine nouvelle
- Circulaire n ° 02015/PU. 2/75, du 2 décembre 1975, sur les ZHUN (permis de lotir)
- Décret n° 78-202, du 19 septembre 1978, portant création de l'institut National d'Etudes et de Recherche du Bâtiment (INERBA)
- Circulaire n ° 02015/PU. 2/75, du 2 décembre 1975, sur les ZHUN (permis de lotir)
- La loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme ;
- La loi n° 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire ;
- La loi n° 02-08 du 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement ;
- La loi n° 03-10 du 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable
- Loi n° 06-06 de 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville.

### **Webographie :**

- <http://pagesperso-orange.fr/chateauroux45-2000/logement/habitat%20collectif.htm>
- <http://www.ungraindesable.fr/Vers-un-habitat-sain-pour-tous>
- <http://habitat-algerie.blogspot.com/2008/08/26052008-nourredine-moussa-la-chane-iii.html>
- <http://www.matp-angers.eu/2008-2009/html/cours/3-boucher.html>
- <http://fr.wikipedia.org/wiki/%C3%89coquartier>
- [http://www.durabuild.org/html/French/publications/outils\\_analyse\\_envir\\_2006Fran.pdf](http://www.durabuild.org/html/French/publications/outils_analyse_envir_2006Fran.pdf)
- [www.epeautre.ne](http://www.epeautre.ne)
- [http://www.chantier.net/documents/05\\_jbr.pdf](http://www.chantier.net/documents/05_jbr.pdf)

# Annexes



## LES DATES CLES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

---

### 1968

- Le **Club de Rome** est créé; association internationale qui se propose d'élaborer et suggérer des politiques basées sur un modèle de développement alternatif à celui dominant, plus attentif aux dimensions sociales et environnementales.

### 1972

- **Conférence des Nations Unies sur l'Environnement Humain (UNCHD)**, à Stockholm (Suède) : 113 nations donnent naissance au premier Programme Environnemental des NU (UNEP) et approuve la Déclaration sur l'Environnement humain. René Dubos, microbiologiste américain d'origine française, lance la devise « penser globalement, agir localement ».
- **Conférence de l'UNESCO**, à Paris (France). La convention sur la Protection du Patrimoine Naturel et Culturel de l'Humanité est adoptée.

### 1976

- Conférence de Vancouver (Canada) : création de l'**Organisation des Nations Unies pour l'Habitat (UN-HABITAT)**. Institution du siège à Nairobi au Kenya en 1978.

### 1987

- La **Commission Mondiale pour l'Environnement et le Développement (Commission Brundtland)** publie le fameux rapport *Our Common Future* qui décrit le développement durable comme « un développement qui répond aux besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leur propre besoins ». La protection de l'environnement est devenue une démarche essentielle pour favoriser un développement stable et durable et demande d'intervenir à chaque échelle (globale, locale, individuelle) et dans chaque secteur.
- L'**Organisation Mondiale pour la Santé lance le projet « Villes Saines »** qui a porté à la construction d'un réseau pour la santé publique qui regroupe plus de 500 villes européennes et 300 villes extra-européennes et qui se base sur la prise de conscience civile.

### 1990

- Sur l'initiative de l'UNEP, de l'Union Internationale des Autorités Locales (IULA) et du Centre pour l'Innovation dans la Démocratie (CID) est créé le **Conseil International pour les Initiatives Environnementales Locales (ICLEI)**. L'ICLEI participera à la rédaction du chapitre 28 de l'Agenda 21 de Rio et lancera successivement une campagne internationale pour l'adoption d'Agenda 21 Locaux.

### 1992

- Le **Traité de Maastricht** intègre dans le système communautaire les principes de protection environnementale, d'approche précautionnelle dans l'usage des ressources, de responsabilité du pollueur (« qui pollue, paye »), de prévention, d'intégration de l'environnement dans les politiques communautaires et de subsidiarité. La Commission Européenne adopte le **Vème Programme Politique d'Action Environnementale** (« Pour un développement durable et responsable »).
- **Conférence des NU sur l'Environnement et le Développement (UNCED), Sommet de la Terre**, à Rio de Janeiro (Brésil) : 170 chefs d'Etats et de gouvernements approuvent la Déclaration de Rio et l'**Agenda 21**, deux références clés pour les politiques et les initiatives tournées vers le développement durable au XXI<sup>e</sup> siècle. La Convention sur les Changements climatiques, la Convention sur la Biodiversité et la Déclaration de Principes sur la gestion durable des forêts sont également approuvées. La **Commission des Nations Unies pour le développement durable (UNCSD)** est instituée.

## 1993

- **Conférence sur l'Environnement des Régions de l'UE**, à Bruxelles (Belgique) : la **Résolution de Bruxelles** est adoptée et engage les signataires à des rencontres régulières (biennales) pour discuter d'objectifs communs enclins à influencer positivement les politiques environnementales européennes.

## 1994

- **1<sup>ère</sup> Conférence européenne des Villes durables**, à Aalborg (Danemark), sur l'initiative de la Commission européenne (DGXI), d'ICLEI et des principales associations de villes et gouvernements locaux : la **Charte d'Aalborg**, document de principes pour le développement durable au niveau local, est rédigée et la **Campagne des Villes européennes durables**, organe de coordination et d'assistance pour les collectivités locales signataires, est créée.
- **Conférence ministérielle de Tunis sur le Développement Durable** en Tunisie : sur l'initiative de l'UNEP et du PAM (Plan d'Action pour la Méditerranée) est rédigé l'**Agenda MED 21**, document de réflexion pour l'identification d'objectifs à atteindre pour la région méditerranéenne dans l'optique d'Agenda 21.
- **Naissance du Comité 21** (Comité français pour l'environnement et le développement durable) pour contribuer à l'ancrage en France du développement durable et du processus Agenda 21 Local.

## 1995

- **3<sup>ème</sup> Conférence paneuropéenne des Ministres de l'Environnement**, à Sofia (Bulgarie) : la Stratégie paneuropéenne pour la protection de la diversité biologique et des paysages est approuvée.
- **2<sup>ème</sup> Conférence sur l'Environnement des Régions de l'UE**, à Valences (Espagne) : les régions européennes s'engagent, à travers la **Charte de Valences**, à agir selon une approche respectueuse de l'environnement et du développement durable.
- **Conférence Méditerranéenne pour l'Agenda 21 Local** à Rome (Italie) : une centaine d'autorités locales de l'Europe du Sud souhaitent promouvoir au sein des réalités urbaines de toute la Méditerranée un processus ayant pris maturité principalement dans les villes de l'Europe Centrale et du Nord.

## 1996

- **2<sup>ème</sup> Conférence des NU Habitat** (Habitat II) à Istanbul (Turquie) : à travers la **Déclaration d'Istanbul** et l'Agenda Habitat, la communauté internationale reconnaît deux objectifs primordiaux : un habitat adéquate pour tout le monde et la durabilité des équipements humains dans un monde en voie d'urbanisation.
- **2<sup>ème</sup> Conférence européenne des Villes durables** à Lisbonne (Portugal) : le **Plan d'Action de Lisbonne** pour la mise en place concrète de la charte d'Aalborg est rédigé. Il détermine des outils opérationnels précis (indicateurs, évaluation des impact environnementaux, EMAS, développement de la participation, construction du consensus, recours à la coopération, etc.).
- Mise en place de la **Commission Méditerranéenne du Développement Durable**, instance de dialogue et de propositions à l'intention des Parties contractantes pour la définition d'une stratégie méditerranéenne de développement durable.

## 1997

- **Sommet de la Terre +5** à New-York (Etats Unis) : c'est l'occasion de faire le point sur l'état d'avancement d'Agenda 21 au niveau planétaire, dans les différents secteurs, à diverses échelles et pour les différents acteurs concernés. L'accent tombe sur les difficultés et les obstacles rencontrés lors du passage de la Déclaration d'intention à l'action, et sur les possibles solutions.
- **Conférence Internationale sur « Les villes et les entreprises : un nouveau partenariat pour le XXI<sup>ème</sup> siècle »** à Brema (Allemagne) : l'objectif de la conférence est d'envisager les partenariats potentiels entre le monde des entreprises et les collectivités territoriales sur le thème du développement durable, pour donner une contribution significative au processus d'Agenda 21 Local à travers la **Déclaration de Brema**.
- **3<sup>ème</sup> Conférence des Parties** à Kyoto (Japon) : le **Protocole de Kyoto**, premier acte contenant des indications opérationnelles pour la mise en place des engagements les plus urgents de la Convention sur les changements climatiques, est adopté. Le Protocole détermine les gaz à effet de serre dont les émissions doivent être réduites, le temps et les mesures pour y parvenir.

- **3<sup>ème</sup> Conférence sur l'Environnement des Régions de l'UE** à Göteborg (Suède) : la **Résolution de Göteborg**, signée par plus de 80 Régions européennes et le Conseil des Régions européennes, est approuvée. Elle traite trois arguments principaux : la mise en place et les avancées ultérieures de la législation environnementale communautaire, les processus d'Agenda 21 régional, le «greening » des fonds structurels.
- La **Xarxa de Ciutats i Pobles cap a la Sostenibilitat** est créée sous l'impulsion de 112 communes catalanes ayant signé la *Déclaration de Manresa*, un document d'objectifs pour le nouveau réseau catalan qui souhaite promouvoir le développement durable et l'Agenda 21 Local auprès des collectivités territoriales de la région.

## 1998

- **4<sup>ème</sup> Conférence paneuropéenne des Ministres de l'Environnement** à Aarhus (Danemark) : la Communauté européenne et les pays membres de la Commission Economique des NU pour l'Europe (UNECE) signent la **Convention d'Aarhus** qui a pour objet l'accès à l'information, la participation du public aux processus décisionnels et la justice dans le champ environnemental.
- La **Conférence Internationale des Villes Saines** à Athènes (Grèce) : c'est l'occasion de faire le point sur les initiatives réalisées en Europe en dix ans et de lancer la 3<sup>ème</sup> phase du projet (1998-2002) ; la **Déclaration d'Athènes des Villes Saine**, pour l'amélioration des conditions de santé des communautés locales selon les principes de l'équité, de la durabilité, de la coopération intersectorielle et de la solidarité, est établie.

## 1998-99

- **Conférences régionales** préparatoires en vue de la 3<sup>ème</sup> Conférence européenne des Villes durables à Turku (Finlande), Séville (Espagne) et La Haye (Hollande).
- La **Coordination italienne des Agenda 21 Locaux** est créée, à l'initiative conjointe des collectivités territoriales italiennes, afin de promouvoir la réalisation d'Agenda 21 Locaux sur le territoire national.

## 2000

- La Commission Européenne présente le **Livre blanc sur la responsabilité environnementale** qui compare la responsabilité objective (dommages causés pas des activités dangereuses) et la responsabilité pour faute (dommages causés pas des activités non dangereuses).
- **3<sup>ème</sup> Conférence européenne des Villes durables** à Hannover (Allemagne) : la situation de la durabilité urbaine en Europe, au seuil du XXI<sup>ème</sup> siècle, est exposée et l'**Appel de Hannover** pour un engagement conjoint et diffus en faveur du développement durable est prononcé.
- La **Convention Européenne sur le Paysage** est signée à Florence (Italie). Celle-ci détermine une série de devoirs et comportements communs à adopter pour la protection du paysage.
- Le **Sommet du Millénaire des Nations Unies** à New-York (Etats Unis) : il réaffirme les priorités à atteindre au niveau global (élimination de la pauvreté et développement durable) à travers des lignes d'action communes. Des objectifs fondamentaux sont définis (**Millenium Development Goals**), repris en 2003 dans le Rapport sur le Développement.

## 2002

- **1<sup>er</sup> World Urban Forum** à Nairobi (Kenya) : la coopération internationale sur le thème du développement urbain, l'échange de connaissances et d'expériences entre les différentes réalités urbaines, le partage des bonnes pratiques sont définis comme fondamentaux.
- Le Parlement Européen approuve le **VI<sup>ème</sup> Programme Politique d'Action environnementale de l'UE** (« Notre futur, notre choix »). Les champs d'action prioritaires sont : les changements climatiques, la nature et la biodiversité, l'environnement et la santé, les ressources naturelles et les déchets.
- **Sommet Mondial pour le Développement Durable à Johannesburg** (Afrique du Sud) : à dix ans de Rio, l'action des Pays signataires est évaluée et les lignes de développement futures définies. Les principes de précaution et de responsabilité commune sont confirmés ; les axes d'actions suivants sont identifiés : droits humains, lutte à la pauvreté, protection de la santé, eau potable, substances chimiques, biodiversité, protection des océans et pêche, énergie, changements climatiques. La conférence se clôt avec l'approbation de la **Déclaration du Développement Durable** et de son **Plan d'Action**. Les représentants de 28 Gouvernements régionaux et de 4

associations de régions donnent vie à la **1<sup>ère</sup> Conférence des Gouvernements régionaux pour le Développement Durable** durant laquelle est approuvée la *Déclaration de Gauteng*.

## **2003**

- **Conférence sur la Gouvernance Environnementale et la Société Civile** à Bruxelles (Belgique) : le thème principal est le passage de l'idée à la mise en pratique du concept de « participation collective ».
- **3<sup>ème</sup> Forum Mondial sur l'Eau** à Kyoto (Japon) : organisé durant l'année internationale de l'Eau, des représentants de gouvernements et autres y participent pour stimuler la conscience collective sur les problèmes relatifs aux ressources hydriques.
- **2<sup>ème</sup> Conférence des Gouvernements régionaux pour le Développement Durable** à Sebastian (Espagne) à laquelle participent 52 Gouvernements régionaux. Le *Réseau Mondial des Régions pour le développement durable* est créé pour renforcer la coopération.
- **3<sup>ème</sup> Conférence des Gouvernements régionaux pour le Développement Durable** à Perth (Australie) : différents thèmes sont traités : relations entre gouvernement national/régional/local, outils de durabilité, partenariats pour la durabilité, politique sur les gaz à effet de serre, tourisme durable, etc.
- **Congrès Mondial sur l'Action 21 Locale** à Athènes (Grèce) : plus de 500 représentants de l'ICLEI, participants d'autres campagnes internationales, gouvernements nationaux et locaux participent à la rencontre et approuvent le *Plan Stratégique* pour la période 2004-2009.

## **2004**

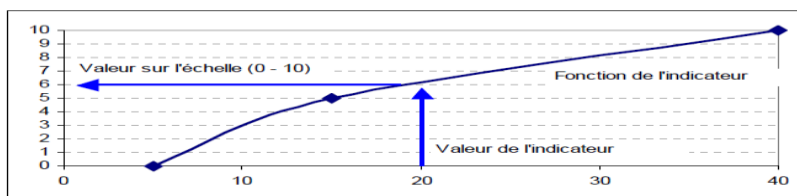
- **Conférence européenne sur les Energies renouvelables** à Berlin (Allemagne) : 650 participants de 45 pays arrivent à la conclusion suivante : 20% de production d'énergie à partir de sources renouvelables d'ici 2020.
- **19<sup>ème</sup> session du Forum Global sur la Biodiversité** à Kuala Lumpur (Malaisie) : aux rencontres participent les 87 signataires du Protocole de Carthage sur la Biodiversité, entré en vigueur en 2003. Les critères à adopter au regard des OGM, tant à propos des effets sur la santé humaine que sur les risques possibles par leur introduction dans l'environnement naturel, sont définis. Le **22 mai** est proclamé par les NU « *Journée Mondiale de la Diversité Biologique* » afin d'accroître la responsabilité et la compréhension sur les conséquences causées par la perte de la biodiversité.
- **Conférence mondiale sur les Energies renouvelables** à Bonn (Allemagne) : des délégués de 154 pays y participent et définissent trois lignes d'action : une Déclaration politique contenant des objectifs partagés afin d'augmenter l'utilisation d'énergies renouvelables ; un Programme d'Action International contenant les engagements et les actions partagés des gouvernements, des organisations internationales et stakeholder ; des Recommandations Politiques pour ceux qui souhaitent élaborer de nouvelles approches et stratégies dans ce secteur.
- **Sommet des Politiques européennes (Outlook 2010 - Sustainable Policies for a greener and wider Europe)** à Bruxelles (Belgique) : y sont discutés des scénarios possibles suite à l'élargissement de l'Union à 25 états. Le **5 juin** est proclamé par les NU « *Journée Mondiale de l'Environnement* ».
- **Congrès fondateur de l'Organisation mondiale des Villes et Gouvernements Locaux Unis (CGLU)**, à Paris (France) : cette nouvelle organisation est le résultat de la fusion entre la Fédération mondiale des cités unies (FMCU) et l'Union internationale de villes et pouvoirs locaux (IULA). Les 3000 représentants de collectivités territoriales de plus de 120 pays y ont approuvé la composition des organes de direction de la CGLU dont les maires de Paris (Bertrand Delanoë), Sao Paulo (Martha Suplicy) et Pretoria (Smangalis Mkhathshwa) ont été élus à la présidence.
- **4<sup>ème</sup> Conférence européenne des Villes durables, Aalborg+10** au Danemark : 10<sup>ème</sup> anniversaire de la Charte d'Aalborg durant lequel 1000 représentants de toute l'Europe ont travaillé à la définition de futures lignes d'action, déterminant en particulier dix champs d'intérêts (gouvernance, gestion locale pour la durabilité, ressources naturelles communes, consommation responsable et styles de vie, planification et programmation urbaine, une meilleure mobilité et moins de trafic, action locale pour la santé, économie locale durable, équité et justice sociale, du local au global). 110 Autorités locales ont signé, en conclusion, ces *Aalborg Commitments* en s'engageant activement à les réaliser d'ici les dix années à venir.

# Annexe 02

Indicateurs de développement durable (système ISDIS) du modèle INDI de la méthode HQE2R.	Unité de benchmark	Sens de variations	Coefficient de pondération	Donnée relative au quartier <sup>1</sup>	Indice de durabilité
<b>Objectif 1 : Préserver et valoriser l'héritage et conserver les ressources</b>					
<b>Cible 1 : Réduire la consommation d'énergie et améliorer la gestion de l'énergie</b>					
1.A Pourcentage de logements avec un système de chauffage-ventilation- isolation meilleur que la moyenne du parc existant (consommation unitaire inférieure aux moyenne nationale)	15%	croissant	1	0%	0
1.B Pourcentage du parc de bâtiments avec un système de chauffage- ventilation- isolation meilleur que la réglementation nationale.	10%	croissant	1	0%	0
1.C Mesures pour économiser la consommation électrique dans le secteur résidentiel et tertiaire public.	i/n/p/a	Croissant	3	100%	0
1.D Montant de la facture énergétique dans le secteur de l'habitat social	7,4 €/m2 SH	Décroissant	/	/	/
1.E Consommation d'énergie des bâtiments publics	91,8 KWH/m2	décroissant	3	33,16 KWH/m2	4
1.F Consommation d'énergie pour l'éclairage public	55,2KW H /hab	Décroissant	3	/	/
1.G Part des logements et des bâtiments publics (y compris éclairage public) utilisant des énergies renouvelables.	25%	Croissant	2	aucun	0
1.H Mesures de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour le chauffage des bâtiments résidentiels et du tertiaire public		Croissant	2	aucun	0
<b>Indice de durabilité de la cible 1</b>					<b>0,8</b>
<b>Cible 2 : Améliorer la gestion de la ressource eau et sa qualité</b>					
2.A Consommation d'eau potable du secteur résidentiel	80 L/j/hab	Décroissant	3	120 L/j/hab	7
2.B Part des équipements publics utilisant des techniques économisant l'eau potable	100%	Croissant	2	0%	0
2.C Part des bâtiments résidentiels et du tertiaire public utilisant l'eau de pluie	25%	Croissant	2	0%	0
2.D Part des eaux pluviales des zones imperméabilisées gérée par la parcelle	100%	Croissant	2	0%	0

1

## Exemple de valeur d'indicateur sur l'échelle de durabilité



Source: La Calade [www.crd-lacalade.com](http://www.crd-lacalade.com)

L'indicateur présenté ci-dessus est la surface d'espaces verts par habitant. Cette fonction dépend aussi de la localisation du quartier. Pour une surface moyenne de 20 m<sup>2</sup>, la « note » obtenue est de 6 sur un maximum de 10. Le note maximale est obtenue si la surface d'espace vert par habitant est égale ou supérieure à 40 m<sup>2</sup>. Inversement, la note minimale est donnée pour les cas où la surface d'espace vert est inférieure à 6 m<sup>2</sup>.

Source : SUSI-Man. Des indicateurs de développement durable pour l'évaluation des projets de renouvellement urbain : Le modèle INDI.RU 2005. Catherine Charlot-Valdieu, Philippe Outrequin.



2.E Qualité du réseau d'assainissement	Tb/n/n/i/m	Croissant	3	Insuffisante	1
Indice de durabilité de la cible 2					2,00
Cible 3 : Eviter l'étalement urbain et améliorer la gestion de l'espace					
3.A Densité urbaine	a/m/mf		3	A moduler	/
3.B Surface d'espaces verts publics disponibles par habitant (fonction de la localisation du quartier)	10m2(C) ou 40m2/hab (p)	Croissant	3	N'est pas pris en compte	0
3.C Pourcentage de friches et de sites pollués (/surface du quartier)	0%	Décroissant	3	Des actes individuels	0
3.D Nombre de cibles prises en compte dans la réalisation et le règlement du PLU (% par rapport aux 21 cibles HQE2R)	18	Croissant	2	N'est pas adopté	0
Indice de durabilité de la cible 3					0
Cible 4 : Optimiser la consommation des matériaux et leur gestion					
4.A % de bâtiments construits, réhabilités ou démolis en prenant en compte l'utilisation des matériaux recyclés, les labels environnementaux, des certifications ou des normes environnementales, le cycle de vie des matériaux et des produits-équipements ainsi que la faculté d'utilisation et de maintenance	20%	Croissant	3	0%	0
4.B % des infrastructures publiques construites, rénovées ou démolies incluant une démarche de qualité environnementale	100%	Croissant	3	0%	0
Indice de durabilité					0,00
Cible 5 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti et naturel					
5.A Mesures pour préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural	i/n/p/a	Croissant	1	/	5
5.B % d'espaces verts qui font l'objet de mesures pour préserver ou améliorer le patrimoine naturel et la biodiversité (corridor biologique, gestion différenciée...)	100%	Croissant	3	0%	0
Indice de durabilité de la cible 5					1,25
Indice de durabilité de l'objectif 1					
Objectif 2 : Améliorer la qualité de l'environnement local					
Cible 6 : Préserver et valoriser le paysage et la qualité visuelle					
6.A Mesures et prescriptions prises pour préserver ou améliorer le patrimoine naturel et la biodiversité	i/n/p/a	Croissant	3	aucune	0
6.B Mesures et prescriptions prises pour préserver ou améliorer la qualité des entrées du quartier et la continuité des espaces	i/n/p/a	Croissant	3	aucune	0
Indice de durabilité de la cible 6					0,00
Cible 7 : Améliorer la qualité des logements et des bâtiments					
7.A Part des bâtiments ayant une façade de qualité médiocre (dans l'ensemble de l'espace du quartier à traiter)	0%	Décroissant	2	50%	5
7.B % de projets ou de bâtiments construits ou réhabilités prenant en compte leur environnement immédiat (orientation, vent, ensoleillement, ombres, proximité de transport en commun...)	60%	Croissant	3	0%	0
7.C Part de logements vacants	2%	Décroissant	2	10%	5
7.D Part de logements adaptés pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite dans les parcs neufs	i/ff/r/i	Croissant	3	10%	2
Indice de durabilité de la cible 7					2,60
Cible 8 : Améliorer la propreté, l'Hygiène et la santé					
8.A Importance des espaces publics ou des espaces privatifs (parties communes des logements sociaux par exemple) mal entretenus	a/f/i/ti	Décroissant	3	Mal-entretenus	0

8.B Part de logements insalubres ou indignes, ne correspondant aux normes de confort	0%	Décroissant	3	50%	5
8.C Part de logements suroccupés (2 enfants ou plus par chambre)	0%	Décroissant	2	70%	3
8.D Offre médicale : présence de médecins (secteur publique ou privé ou hôpitaux) et infirmiers	s/ps/pi/i	Croissant	3	Insuffisante	1
<b>Indice de durabilité de la cible 8</b>					2.18
<b>Cible 9 : Améliorer la sécurité et le gestion des risques</b>					
9.A Nombre de délits, de crimes et de vols pour 1000 habitants	40/1000 hab	Décroissant	3	/	/
9.B Nombre de blessés de la circulation impliquant des piétons et des 2 roues pour 1000 habitants	0	Décroissant	2	2	8
9.C Part de la population exposée à des produits ou matières dangereuses nécessitant un contrôle spécifique	0%	Décroissant	3	0	9
9.D Part de la population exposée à un risque naturel sans mesure de protection ou de sécurité prise par la ville	0%	Décroissant	3	/	/
<b>Indice de durabilité de la cible 9</b>					5.37
<b>Cible 10 : Améliorer la qualité de l'air</b>					
10.A Part des bâtiments récentes avec des spécificités sur la qualité de l'air intérieur	25%	Croissant	1	0%	0
10.B Part de la population exposée à une pollution en NO2 supérieur à 50ug/m <sup>3</sup> en moyenne horaire annuelle	0%	Décroissant	2	0	9
10.C Nombre de jours par an ou la population est exposée à une pollution à l'ozone (seuil de santé et d'information)	0jour> 110µg/m <sup>3</sup>	Décroissant	2	0	9
<b>Indice de durabilité de la cible 10</b>					7.2
<b>Cible 11 : Réduire les nuisances sonores</b>					
11.A Part de la population soumise à des nuisances sonores	3%	Décroissant	1	50%	1
11.B Part de la population et usagers exposés à une nuisance sonore liée à la circulation de 65 dB (A) et plus en leq 6 h- 22h	0%	Décroissant	2	/	/
11.C Part des chantiers de construction, de démolition ou de réhabilitation prenant en compte le problème du bruit pour les riverains et les compagnons dans les cahiers des charges	50%	Croissant	1	0%	0
<b>Indice de durabilité de la cible 11</b>					0.25
<b>Cible 12 : Minimiser les déchets et améliorer leur gestion</b>					
12.A Part des déchets ménagers collectés à l'aide d'un tri et d'une collecte sélective	75%	Croissant	3	0%	0
12.B Part des chantiers de construction, de démolition ou de réhabilitation prenant en compte la gestion des déchets	30%	Croissant	1	0%	0
<b>Indice de durabilité de la cible 12</b>					0
<b>Indice de durabilité de l'objectif 2</b>					
<b>Objectif 3 : Améliorer la diversité</b>					
<b>Cible 13 : Diversité de la population</b>					
13.A Diversité de la population active selon les catégories socioprofessionnelles	ΣE<15%	_____	2	Les habitants originaires sont dans la plupart des chômeurs	/
13.B Taux d'emploi (habitants avec un emploi/habitant en âge de travailler)	75%	Croissant	3	/	/
13.C Distribution de la population pour 1000 habitants (comparaison à la ville)	ΣE<5%	_____	1		
<b>Indice de durabilité de la cible 13</b>					0
<b>Cible 14 : Densité des fonctions</b>					
14.A Nombre d'emplois pour 1000 habitants (comparaison à la ville)	ti/i/m/f	Croissant	2	/	/

14.B Nombre de commerces de détail pour 1000 habitants	12(P) ou 39(C)	Croissant	2	Les RDC habités	0
14.C Nombre d'équipements et de services publics à moins de 300 m du domicile	20/20 équipements	Croissant	2	20/20	9
<b>Indice de durabilité de la cible 14</b>					3
<b>Cible 15 : Diversité de l'offre de logements</b>					
15.A Diversité du parc de logements selon le statut : logement propriétaire occupant, bailleur privé locatif, bailleur social de logements intermédiaires, social et très social	$\Sigma E < 15\%$	_____	1	100%	9
15.B Diversité des logements selon leur taille	$\Sigma E < 5\%$	_____	2	0%	0
15.C Diversité des logements selon leur nature : individuel, individuel groupé, petit collectif, grand collectif	$\Sigma E < 10\%$	_____	1	0%	0
<b>Indice de durabilité de la cible 15</b>					4.25
<b>Indice de durabilité de l'objectif 3</b>					
<b>Objectif 4 : Améliorer l'intégration</b>					
<b>Cible 16 : Augmenter les niveaux d'éducation et la qualification professionnelle</b>					
16.A Part des enfants ayant un retard scolaire en sortant de primaire	f/m/i/ti	Décroissant	2	Faible	8
16.B Taux d'absentéisme scolaire dans les collèges	f/m/i/ti	Décroissant	1	/	/
16.C Nombre de cas de violence et de délinquance dans les collèges et lycées du quartier	0	Décroissant	2	/	/
<b>Indice de durabilité de la cible 16</b>					3.2
<b>Cible 17 : Favoriser l'accès de la population à l'emploi, aux services et équipements de la ville</b>					
17.A Part de la population logeant à moins de 300 m d'un équipement ou service public, ou d'un arrêt de transport en commun qui lui permet d'aller directement à cet équipement	100%	Croissant	3	/	7
17.B Taux de chômage	3%	Décroissant	3	Elevé	/
17.C Présence de coupures urbaines entre le quartier et la ville ou les équipements attractifs de la ville	a/f/i/ti	Décroissant	3	Moyenne	1
<b>Indice de durabilité de la cible 17</b>					2.55
<b>Cible 18 : Améliorer l'attractivité du quartier en créant des espaces de vie et de rencontre pour tous les habitants (transport en commun, 2 roues, marche)</b>					
18.A Présence d'équipements ou de services d'intérêt communal ou d'agglomération	ti/i/m/f/a	Croissant	3	Moyenne	8
18.B Nombre de jours par an marqués par un événement type marché, foire, exposition...	80 jours	Croissant	3	0	0
18.C Part des résidences principales dans le parc de logements	90%	Croissant	1	100%	9
<b>Indice de durabilité de la cible 18</b>					4.71
<b>Cible 19 : Eviter les déplacements contraints et améliorer les déplacements à faible impact environnemental (transports en commun, 2 roues, mèche)</b>					
19.A Longueur de voirie en site propre dans le quartier (transports en commun, voies piétonnes, pistes cyclables) en mètres linéaires par habitant	2 m/hab	Croissant	2	/	/
19.B Part des déplacements effectués en transport en commun	12% (p) ou 30% (C)	Croissant	3		
19.C Part de la marche à pied et du vélo dans les déplacements des habitants, en fonction de la localisation du quartier dans la ville	40% (P) ou 60% (C)	Croissant	1	0	0
19.D Longueur de voirie sans trottoirs ou avec des trottoirs de mauvaise qualité	0 m/hab	Croissant	2		0
19.E Systèmes municipaux ou privés favorisant les modes de circulations douces et les transports en commun	ti/i/m/f/a	Croissant	1	Faible	0
19.F Qualité du système de stationnement	i/s/m/i/ti	Croissant	3	Insuffisante	/
<b>Indice de durabilité de la cible 19</b>					0

<b>Indice de durabilité de l'objectif 4</b>					
<b>Objectif 5 : Renforcer le lien social</b>					
<b>Cible 20 : Renforcer la cohésion sociale et la participation</b>					
20.A Part de la population engagée ou participant à des démarches de développement durable dans le quartier (en particulier Agenda 21)	10%	Croissant	3	0%	0
20.B Nombre de bâtiments construits ou réhabilités et d'espaces publics aménagés dans le cadre d'une concertation avec les habitants	ti/i/m/f/a	Croissant	2	Aucun	0
<b>Indice de durabilité de la cible 20</b>					0
<b>Cible 21 : Améliorer les réseaux de solidarité et le capital social</b>					
21.A Part de la population participant à des activités communautaires ou de solidarité	ti/i/m/f/a	Croissant	2	Moyen	2
21.B Présence d'activités dans le domaine de l'économie sociale et solidaire	ti/i/m/f/a	Croissant	1	Faible	0
21.C Présence d'activités d'insertion par l'économie dans le quartier (bâtiment, déchets, bois, entretien...)	ti/i/m/f/a	Croissant	2	Faible	0
21.D Présence d'actions de solidarité Nord/ Sud	ti/i/m/f/a	Croissant	1	/	
<b>Indice de durabilité de la cible 21</b>					0,6
<b>Indice de durabilité de l'objectif 5</b>					

**Tableau V- 4** : L'évaluation de quartier KEB selon le modèle INDI. Tableau source : Philippe Outrequin [www.crdd-lacalade.com](http://www.crdd-lacalade.com) et Catherine Charlot-Valdieu [www.suden/org](http://www.suden/org).



## Annexe 03

Indicateurs de développement durable (système ISDIS) du modèle INDI de la méthode HQE2R	de Unité benchmark	Sens de variations	de Coefficient pondération	Donnée relative au quartier	Indice de durabilité	Indice de durabilité bas	Indice de durabilité haut
<b>Objectif 1 : Préserver et valoriser l'héritage et conserver les ressources</b>							
<b>Cible 1 : Réduire la consommation d'énergie et améliorer la gestion de l'énergie</b>							
1.A Pourcentage de logements avec un système de chauffage-ventilation-isolation meilleur que la moyenne du parc existant (consommation unitaire inférieure aux moyenne nationale)	15%	croissant	1	0%	0	0	0
1.B Pourcentage du parc de bâtiments avec un système de chauffage- ventilation- isolation meilleur que la réglementation nationale.	10%	croissant	1	0%	0	0	0
1.C Mesures pour économiser la consommation électrique dans le secteur résidentiel et tertiaire public.	i/n/p/a	Croissant	3	100%	0	0	0
1.D Montant de la facture énergétique dans le secteur de l'habitat social	7,4 €/m2 SH	Décroissant	/	/	/	5	10
1.E Consommation d'énergie des bâtiments publics	91,8 KWH/m2	décroissant	3	33,16 KWH/m2	4	4	4
1.F Consommation d'énergie pour l'éclairage public	55,2KWH /hab	Décroissant	3	/	/	/	/
1.G Part des logements et des bâtiments publics (y compris éclairage public) utilisant des énergies renouvelables.	25%	Croissant	2	aucun	0	5	10
1.H Mesures de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour le chauffage des bâtiments résidentiels et du tertiaire public		Croissant	2	aucun	0	0	0
<b>Indice de durabilité de la cible 1</b>					0,8		
<b>Cible 2 : Améliorer la gestion de la ressource eau et sa qualité</b>							
2.A Consommation d'eau potable du secteur résidentiel	80 L/j/hab	Décroissant	3	120 L/j/hab	7	7	10
2.B Part des équipements publics utilisant des techniques économisant l'eau potable	100%	Croissant	2	0%	0	5	10
2.C Part des bâtiments résidentiels et du tertiaire public utilisant l'eau de pluie	25%	Croissant	2	0%	0	0	0
2.D Part des eaux pluviales des zones imperméabilisées gérée par la parcelle	100%	Croissant	2	0%	0	0	0
2.E Qualité du réseau d'assainissement	Tb/n/n/i/m	Croissant	3	Insuffisante	1	5	10
<b>Indice de durabilité de la cible 2</b>					2,0		
<b>Cible 3 : Eviter l'étalement urbain et améliorer la gestion de l'espace</b>							
3.A Densité urbaine	a/m/mf		3	A moduler	/	/	/
3.B Surface d'espaces verts publics disponibles par habitant (fonction de la localisation du quartier)	10m2(C) ou 40m2/hab (p)	Croissant	3	N'est pas pris en compte	0	0	0
3.C Pourcentage de friches et de sites pollués (/surface du quartier)	0%	Décroissant	3	Des actes individuels	0	5	5
3.D Nombre de cibles prises en compte dans la réalisation et le règlement du PLU (% par rapport aux 21 cibles HQE2R)	18	Croissant	2	N'est pas adopté	0	0	0
<b>Indice de durabilité de la cible 3</b>					0		

Cible 4 : Optimiser la consommation des matériaux et leur gestion							
4.A % de bâtiments construits, réhabilités ou démolis en prenant en compte l'utilisation des matériaux recyclés, les labels environnementaux, des certifications ou des normes environnementales, le cycle de vie des matériaux et des produits-équipements ainsi que la faculté d'utilisation et de maintenance	20%	Croissant	3	0%	0	5	5
4.B % des infrastructures publiques construites, rénovées ou démolies incluant une démarche de qualité environnementale	100%	Croissant	3	0%	0	0	0
Indice de durabilité					0,00		
Cible 5 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti et naturel							
5.A Mesures pour préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural	i/n/p/a	Croissant	1	/	5	5	10
5.B % d'espaces verts qui font l'objet de mesures pour préserver ou améliorer le patrimoine naturel et la biodiversité (corridor biologique, gestion différenciée...)	100%	Croissant	3	0%	0	5	10
Indice de durabilité de la cible 5					1.25		
Indice de durabilité de l'objectif 1							
Objectif 2 : Améliorer la qualité de l'environnement local							
Cible 6 : Préserver et valoriser le paysage et la qualité visuelle							
6.A Mesures et prescriptions prises pour préserver ou améliorer le patrimoine naturel et la biodiversité	i/n/p/a	Croissant	3	aucune	0	5	5
6.B Mesures et prescriptions prises pour préserver ou améliorer la qualité des entrées du quartier et la continuité des espaces	i/n/p/a	Croissant	3	aucune	0	5	5
Indice de durabilité de la cible 6					0,00		
Cible 7 : Améliorer la qualité des logements et des bâtiments							
7.A Part des bâtiments ayant une façade de qualité médiocre (dans l'ensemble de l'espace du quartier à traiter)	0%	Décroissant	2	50%	5		
7.B % de projets ou de bâtiments construits ou réhabilités prenant en compte leur environnement immédiat (orientation, vent, ensoleillement, ombres, proximité de transport en commun...)	60%	Croissant	3	0%	0	0	0
7.C Part de logements vacants	2%	Décroissant	2	10%	5	5	5
7.D Part de logements adaptés pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite dans les parcs neufs	i/tf/r/i	Croissant	3	10%	2	2	2
Indice de durabilité de la cible 7					2.60		
Cible 8 : Améliorer la propreté, l'Hygiène et la santé							
8.A Importance des espaces publics ou des espaces privatifs (parties communes des logements sociaux par exemple) mal entretenus	a/t/i/ti	Décroissant	3	Mal-entretenus	0	5	10
8.B Part de logements insalubres ou indignes, ne correspondant aux normes de confort	0%	Décroissant	3	50%	5	5	10
8.C Part de logements suroccupés (2 enfants ou plus par chambre)	0%	Décroissant	2	70%	3	5	5
8.D Offre médicale : présence de médecins (secteur public ou privé ou hôpitaux) et infirmiers	s/ps/pi/i	Croissant	3	Insuffisante	1	5	10
Indice de durabilité de la cible 8					2.18		
Cible 9 : Améliorer la sécurité et le gestion des risques							
9.A Nombre de délits, de crimes et de vols pour 1000 habitants	40/1000 hab	Décroissant	3	/	/	5	9
9.B Nombre de blessés de la circulation impliquant des piétons et des 2 roues pour 1000 habitants	0	Décroissant	2	2	8	8	9

9.C Part de la population exposée à des produits ou matières dangereuses nécessitant un contrôle spécifique	0%	Décroissant	3	0	9	9	9
9.D Part de la population exposée à un risque naturel sans mesure de protection ou de sécurité prise par la ville	0%	Décroissant	3	/	/	5	10
Indice de durabilité de la cible 9					5.37		
Cible 10 : Améliorer la qualité de l'air							
10.A Part des bâtiments récentes avec des spécificités sur la qualité de l'air intérieur	25%	Croissant	1	0%	0	0	0
10.B Part de la population exposée à une pollution en NO2 supérieur à 50µg/m <sup>3</sup> en moyenne horaire annuelle	0%	Décroissant	2	0	9	9	9
10.C Nombre de jours par an ou la population est exposée à une pollution à l'ozone (seuil de santé et d'information)	0jour>110µg/m <sup>3</sup>	Décroissant	2	0	9	9	9
Indice de durabilité de la cible 10					7.2		
Cible 11 : Réduire les nuisances sonores							
11.A Part de la population soumise à des nuisances sonores	3%	Décroissant	1	50%	1	5	8
11.B Part de la population et usagers exposés à une nuisance sonore liée à la circulation de 65 dB (A) et plus en leq 6 h- 22h	0%	Décroissant	2	/	/	/	/
11.C Part des chantiers de construction, de démolition ou de réhabilitation prenant en compte le problème du bruit pour les riverains et les compagnons dans les cahiers des charges	50%	Croissant	1	0%	0	0	0
Indice de durabilité de la cible 11					0.25		
Cible 12 : Minimiser les déchets et améliorer leur gestion							
12.A Part des déchets ménagers collectés à l'aide d'un tri et d'une collecte sélective	75%	Croissant	3	0%	0	5	5
12.B Part des chantiers de construction, de démolition ou de réhabilitation prenant en compte la gestion des déchets	30%	Croissant	1	0%	0	0	0
Indice de durabilité de la cible 12					0		
Indice de durabilité de l'objectif 2							
Objectif 3 : Améliorer la diversité							
Cible 13 : Diversité de la population							
13.A Diversité de la population active selon les catégories socioprofessionnelles	ΣE<15%	_____	2	Les habitants originaires sont dans la plupart des chômeurs	/	/	/
13.B Taux d'emploi (habitants avec un emploi/habitant en âge de travailler)	75%	Croissant	3	/	/	/	/
13.C Distribution de la population pour 1000 habitants (comparaison à la ville)	ΣE<5%	_____	1	/	/	/	/
Indice de durabilité de la cible 13					0		
Cible 14 : Densité des fonctions							
14.A Nombre d'emplois pour 1000 habitants (comparaison à la ville)	t <sub>i</sub> /t <sub>m</sub> /f	Croissant	2	/	/	/	/
14.B Nombre de commerces de détail pour 1000 habitants	12(P) ou 39(C)	Croissant	2	Les RDC habités	0	5	5
14.C Nombre d'équipements et de services publics à moins de 300 m du domicile	20/20 équipements	Croissant	2	20/20	9	9	9
Indice de durabilité de la cible 14					3		
Cible 15 : Diversité de l'offre de logements							
15.A Diversité du parc de logements selon le statut : logement	ΣE<15%	_____	1	100%	9	9	9



propriétaire occupant, bailleur privé locatif, bailleur social de logements intermédiaires, social et très social								
15.B Diversité des logements selon leur taille	$\Sigma E < 5\%$	_____	2	0%	0	5	5	
15.C Diversité des logements selon leur nature : individuel, individuel groupé, petit collectif, grand collectif	$\Sigma E < 10\%$	_____	1	0%	0	0	0	
Indice de durabilité de la cible 15					4,25			
Indice de durabilité de l'objectif 3								
Objectif 4 : Améliorer l'intégration								
Cible 16 : Augmenter les niveaux d'éducation et la qualification professionnelle								
16.A Part des enfants ayant un retard scolaire en sortant de primaire	f/m/i/ti	Décroissant	2	Faible	8	10	10	
16.B Taux d'absentéisme scolaire dans les collèges	f/m/i/ti	Décroissant	1	/	/	/	/	
16.C Nombre de cas de violence et de délinquance dans les collèges et lycées du quartier	0	Décroissant	2	/	/	5	10	
Indice de durabilité de la cible 16					3,2			
Cible 17 : Favoriser l'accès de la population à l'emploi, aux services et équipements de la ville								
17.A Part de la population logeant à moins de 300 m d'un équipement ou service public, ou d'un arrêt de transport en commun qui lui permet d'aller directement à cet équipement	100%	Croissant	3	/	7	10	10	
17.B Taux de chômage	3%	Décroissant	3	Elevé	/	5	9	
17.C Présence de coupures urbaines entre le quartier et la ville ou les équipements attractifs de la ville	a/f/i/ti	Décroissant	3	Moyenne	1	5	9	
Indice de durabilité de la cible 17					2,55			
Cible 18 : Améliorer l'attractivité du quartier en créant des espaces de vie et de rencontre pour tous les habitants (transport en commun, 2 roues, marche)								
18.A Présence d'équipements ou de services d'intérêt communal ou d'agglomération	ti/i/m/f/a	Croissant	3	Moyenne	8	8	10	
18.B Nombre de jours par an marqués par un événement type marché, foire, exposition...	80 jours	Croissant	3	0	0	5	5	
18.C Part des résidences principales dans le parc de logements	90%	Croissant	1	100%	9	9	9	
Indice de durabilité de la cible 18					4,71			
Cible 19 : Eviter les déplacements contraints et améliorer les déplacements à faible impact environnemental (transports en commun, 2 roues, mèche)								
19.A Longueur de voirie en site propre dans le quartier (transports en commun, voies piétonnes, pistes cyclables) en mètres linéaires par habitant	2 m/hab	Croissant	2	/	/	0	0	
19.B Part des déplacements effectués en transport en commun	12% (p) ou 30% (C)	Croissant	3	/	/	/	/	
19.C Part de la marche à pied et du vélo dans les déplacements des habitants, en fonction de la localisation du quartier dans la ville	40% (P) ou 60% (C)	Croissant	1	0	0	0	0	
19.D Longueur de voirie sans trottoirs ou avec des trottoirs de mauvaise qualité	0 m/hab	Croissant	2		0	5	10	
19.E Systèmes municipaux ou privés favorisant les modes de circulations douces et les transports en commun	ti/i/m/f/a	Croissant	1	Faible	0	0	0	
19.F Qualité du système de stationnement	i/s/m/i/ti	Croissant	3	Insuffisante	/	5	10	
Indice de durabilité de la cible 19					0			
Indice de durabilité de l'objectif 4								
Objectif 5 : Renforcer le lien social								
Cible 20 : Renforcer la cohésion sociale et la participation								
20.A Part de la population engagée ou participant à des démarches de développement durable dans le quartier (en particulier Agenda 21)	10%	Croissant	3	0%	0	0	0	
20.B Nombre de bâtiments construits	ti/i/m/f/a	Croissant	2	Aucun	0	5	5	

ou réhabilités et d'espaces publics aménagés dans le cadre d'une concertation avec les habitants								
Indice de durabilité de la cible 20					0			
Cible 21 : Améliorer les réseaux de solidarité et le capital social								
21.A Part de la population participant à des activités communautaires ou de solidarité	ti/i/m/f/a	Croissant	2	Moyen	2	5	10	
21.B Présence d'activités dans le domaine de l'économie sociale et solidaire	ti/i/m/f/a	Croissant	1	Faible	0	5	10	
21.C Présence d'activités d'insertion par l'économie dans le quartier (bâtiment, déchets, bois, entretien...)	ti/i/m/f/a	Croissant	2	Faible	0	5	10	
21.D Présence d'actions de solidarité Nord/ Sud	ti/i/m/f/a	Croissant	1	/	/	/	/	
Indice de durabilité de la cible 21					0,6			
Indice de durabilité de l'objectif 5								

**Tableau V-5** : Un scénario imaginé possible pour le développement durable à l'échelle de quartier



## Annexe 04

	<b>PAT (Programme d'Actions Territoriales)</b>	<b>Objectifs :</b>	<b>Stratégie</b>	<b>Programme d'action</b>	
<b>Vers un territoire durable<sup>1</sup> : intégrer la problématique</b>	<b>PAT n° 1 : la durabilité de la ressource en eau<sup>2</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger et valoriser la ressource en eau afin d'en assurer la pérennité</li> <li>• Aménager le territoire en intégrant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la durabilité de la ressource en eau ;</li> <li>• Promouvoir des usages de l'eau plus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une mobilisation accrue de la ressource : une distribution quotidienne de l'eau<sup>3</sup> ;</li> </ul>	

<sup>1</sup> Le SNAT fait sienne la stratégie du Plan National d'Action pour l'Environnement et le Développement Durable (PNAE-DD) mais répond de manière territorialisée aux enjeux que celui-ci a révélé.

2

<b>HAUTS PLATEAUX</b>		<b>2005</b>	<b>2025</b>
<b>SOURCES</b>	<b>Grands barrages</b>	76,5	154,3 transferts eau supp (+346,5)
	<b>Eaux souterraines</b>	534,1	534.1 transfert eau sout. (+163.5)
	<b>PMH 'petites et moyennes hydraulique</b>	60,3	73,0
	<b>Eaux épurées</b>	142,0	151,0
	<b>Total</b>	<b>812,9</b>	<b>1422,4</b>
<b>Besoins</b>	<b>AEPI</b>	792.0	934.0
	<b>GPI</b>	58.1	694.0
	<b>PMH</b>	718.4	871.2
		<b>1 568.5</b>	<b>2 399.2</b>
<b>La balance fait apparaître pour 2025 entre les grandes zones des déficits pour le Nord et les Hauts Plateaux et un excédent pour le Sud en cas de pluviométrie sèche.</b>			

<b>écologique dans la dimension territoriale.</b>		des usages de l'eau compatibles avec la préservation et le renouvellement de la ressource • Satisfaire les besoins en eau pour les 20 ans à venir.	durables et assurer l'équité de sa répartition entre différents types d'usagers ; • Assurer une répartition équitable de l'eau entre les espaces et en faire un facteur de rééquilibrage territorial ; • Assurer une économie de l'eau permettant la modération de la demande ;	• Des transferts d'eau : une équité territoriale pour les transferts <sup>4</sup> ; • L'amélioration de la qualité des eaux ; • Une équité dans les usages de l'eau ; • Un renouvellement du mode de gestion de l'eau : l'économie de l'eau	
	<b>PAT n° 2 : la conservation des sols et la lutte contre la désertification</b>	<b>Objectifs :</b> • Protéger et valoriser la ressource en sols, • Inscrire la protection des sols dans une stratégie intégrée d'aménagement du territoire.	<b>Stratégie</b> • Renforcer et mettre en œuvre la protection des sols, • Adapter la protection des sols aux enjeux spécifiques des différents espaces.	<b>Programme d'action</b> • Mesures de conservation et de restauration des sols. <sup>5</sup>	
	<b>PAT n°3 : les écosystèmes</b>	• Protéger et réhabiliter les écosystèmes, • Conjuguer protection et valorisation des écosystèmes dans la politique d'aménagement du territoire	• Stratégie de préservation et de mise en valeur de la montagne, • Stratégie de préservation et de mise en valeur de l'écosystème steppique, • Stratégie de préservation et de mise en valeur des aires protégées.	• La protection et la valorisation de la montagne, • La protection et la valorisation de l'écosystème steppique, • La préservation et le développement des aires protégées.	

<sup>3</sup> Dix neuf barrages seront réalisés entre 2010-2014 et permettront une mobilisation qui passera de **7,1 à 9,1** milliards de m<sup>3</sup> d'eau, alors qu'on était à **4,2 milliards** de m<sup>3</sup> en 1999.

<sup>4</sup> Transferts Nord-Nord, Nord-Hauts Plateaux, Sud-Hauts Plateaux et Sud-Sud (développement des Hauts Plateaux et satisfaction de l'espace Nord-Ouest notamment).

<sup>5</sup> Le Plan d'Action National de Lutte Contre la Désertification « PAN-LCD », dont la mise en oeuvre est multi-sectorielle et fera l'objet d'une adaptation à la stratégie décennale, conformément aux recommandations du Comité de la mise en oeuvre de la Convention de Lutte Contre la Désertification (CRIC8) et de la Conférence des Parties (COP9).

	<b>PAT n° 4 : Les risques majeurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en œuvre une politique d'aménagement du territoire permettant de prévenir les risques majeurs et d'en limiter les effets.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier et prévenir les risques majeurs, naturels et industriels,</li> <li>• Renforcer les capacités techniques et de mise en œuvre de la prévention des risques,</li> <li>• Mettre en place une politique de formation et de sensibilisation à la prévention et à la gestion des risques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitation et contrôle de l'urbanisation dans les zones à risque,</li> <li>• Plans de prévention des risques, documents d'urbanisme et normes antisismiques,</li> <li>• Assistance technique sensibilisation et mobilisation des acteurs.</li> </ul>	
	<b>PAT n° 5 : le patrimoine culturel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protection et valorisation</li> <li>• Patrimoine culturel un facteur de développement durable du territoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place des mesures d'inventaire et de protection du patrimoine culturel,</li> <li>• Mise en place des pôles d'économie du patrimoine culturel,</li> <li>• Formation et sensibilisation à la protection du patrimoine culturel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les pôles d'Economie du patrimoine (PEP),</li> <li>• Les mesures de protection et de valorisation du patrimoine culturel,</li> <li>• Les actions prioritaires,</li> <li>• L'inscription dans les politiques existantes.</li> </ul>	
<b>2- Créer les dynamiques du rééquilibrage territorial<sup>6</sup></b>	<b>PAT 6 : le freinage de la littoralisation et l'équilibrage du littoral</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer et aménager en profondeur l'ensemble de la bande tellienne sein du littoral et du Tell,</li> <li>• Prévenir les risques naturels et</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtriser le développement urbain et restructurer les grandes villes,</li> <li>• Mettre en place un système urbain tellien multipolaire, articulé et hiérarchisé,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitation et contrôle de la conurbation</li> <li>• Maintien des fenêtres littorales naturelles de 5 km</li> </ul>	

<sup>6</sup> • **selon le SNAT : une stratégie de développement volontariste des Hauts Plateaux** afin de leur permettre de développer les activités et services nécessaires au maintien de leurs populations, mais aussi de devenir des espaces attractifs à l'échelle nationale. Cette stratégie s'appuie sur le renforcement des systèmes urbains à travers des Villes d'équilibre et des Villes relais des Hauts Plateaux, sur le développement des bases productives et une connectivité accrue avec l'ensemble du territoire. Développant leurs capacités propres, les Hauts Plateaux établissent des synergies avec le Nord qui ne sont plus des dépendances..... Les chiffres de population, d'emplois, de logements qui suivent ne représentent pas des objectifs à atteindre mais illustrent le sens et l'ampleur des évolutions nécessaires pour le rééquilibrage du territoire. Il s'agit d'ordres de grandeur, présentés selon deux hypothèses à l'horizon 2030 : Une hypothèse selon « le croît naturel » jusqu'en 2030. Une hypothèse « redéploiement », qui prend en charge l'hypothèse « le croît naturel », plus un redéploiement volontaire de 2.500.000 habitants du Nord vers les Hauts Plateaux et le Sud à l'horizon 2030.

		industriels.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser les atouts compétitifs du littoral et du Tell,</li> <li>• Protéger et valoriser les écosystèmes,</li> <li>• Assurer l'équité territoriale ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protection des terres agricoles.</li> <li>• Urbanisation sur les piémonts</li> <li>• Les Villes Nouvelles de la première couronne</li> </ul>	
	<b>PAT N°7 : L'Option Hauts Plateaux<sup>7</sup>.</b>	<b>Objectifs :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire des Hauts Plateaux un espace attractif pour leurs populations et pour l'ensemble des algériens en assurant leur développement soutenu et durable,</li> <li>• Inscrire les Hauts Plateaux dans les</li> </ul>	<b>Stratégie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un système urbain hiérarchisé et articulé,</li> <li>• Conforter ou créer les bases de services et de production par des délocalisations et une politique d'incitation,</li> <li>• Mettre la durabilité au centre du</li> </ul>	<b>Programme d'action</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'articulation et l'organisation du système urbain des Hauts Plateaux et la réalisation des Villes Nouvelles des Hauts Plateaux,</li> <li>• Plans d'action thématiques.</li> </ul>	

Population en millions				
Espaces	RGPH 2008	2030		
		«Projection selon le croit naturel»	«Redéploiement»	Variation
Nord	21,5 (63%)	28,0 (62%)	25,5 (56,4%)	- 2,5
Hauts-Plateaux	9,3 (27,3%)	12,6 (28%)	14,6 (32,3%)	+ 2,0
Sud	3,3 (9,7%)	4,6 (10%)	5,1 (11,3%)	+ 0,5
National	34,1	45,2	45,2	0

Source ONS/RGPH 2008

Espaces	Parc logements					
	2008		2030			
	Millions	%	selon le croit naturel»		selon «Redéploiement»	
		Millions	%	Millions	%	
Nord	4,35	64,5	5,6	62	5,1	56,4
Hauts -plateaux	1,75	25,9	2,52	28	2,92	32,3
Sud	0,65	9,6	0,92	10	1,02	11,3
National	6,75	100	9,04	100	9,04	100

<sup>7</sup> L'Option Hauts Plateaux met en oeuvre une profonde restructuration de ces espaces intérieurs du pays afin de faire face à des tendances lourdes de reflux des populations et à des risques de décrochage et de marginalisation de pans entiers de leur territoire.

Prenant le contre-pied des tendances observées, il constitue une **stratégie volontariste et ambitieuse d'aménagement du territoire** permettant de redonner à celui-ci toute sa profondeur.

**Le renforcement du système urbain des Hauts Plateaux :** Le plan d'actions met en place un système urbain des Hauts Plateaux hiérarchisé, articulé et polarisé s'appuyant sur un réseau d'infrastructures performant. Il institue pour cela des villes d'équilibre et des villes relais des

Hauts Plateaux et complète l'armature urbaine par la Ville Nouvelle de Boughezoul et par d'autres villes nouvelles. Les villes d'équilibre et les villes relais des Hauts Plateaux ont vocation à développer leurs bases productives et de services. Elles s'inscrivent ainsi dans les PAT relatifs aux espaces de programmation territoriale et aux Pôles d'Attractivité et des Zones Intégrées de Développement Industriel (SNAT 2030).

		dynamiques d'un territoire équilibré avec un niveau de relations et de complémentarités élevé.	développement des Hauts Plateaux, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire valoir les atouts compétitifs spécifiques des Hauts Plateaux, notamment à travers le développement local,</li> <li>• Protéger et valoriser les écosystèmes steppiques,</li> <li>• Assurer l'équité territoriale au sein des Hauts Plateaux.</li> </ul>		
	<b>PAT n°8 : L'option développement du Sud</b>				
	<b>PAT n°9 : La délocalisation des activités et la déconcentration administrative<sup>8</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Décongestionner le Nord du pays et en particulier le littoral,</li> <li>• Renforcer l'activité et l'emploi dans les Hauts - Plateaux mais aussi dans certains espaces telliens et le Sud.</li> <li>• Délocaliser des établissements de production implantés dans les espaces congestionnés (le Nord et en particulier le littoral),</li> <li>• Déconcentrer l'administration par la délocalisation de certains de ses établissements,</li> <li>• Mettre en place un dispositif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place une commission nationale pour les délocalisations des activités économiques et des institutions administratives,</li> <li>• Définir une stratégie cohérente de délocalisation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les délocalisations d'établissements de production.</li> <li>• Les délocalisations administratives,</li> <li>• Un dispositif incitatif à la localisation,</li> <li>• Des mesures d'accompagnement des délocalisations.</li> </ul>	

<sup>8</sup> La délocalisation administrative peut prendre plusieurs formes. Elle peut consister en :

- un renforcement des administrations existantes (antennes sectorielles wilayales, services de wilayas), notamment au niveau des villes chefs lieux des wilayas,
- la délocalisation de certains services administratifs centraux : établissements publics thématiques, centres de recherche, écoles supérieures ... Une liste de critères adaptés aux délocalisations administratives permet de les sélectionner en fonction de leur opportunité.



		incitatif de localisation dans les espaces prioritaires d'aménagement du territoire.			
	<b>PAT N°10 : un système urbain hiérarchisé et articulé</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un système urbain national polarisé, hiérarchisé et articulé capable de structurer un territoire équilibré et compétitif,</li> <li>• Favoriser des relations villes – campagne denses et dynamiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir les fonctions et les relations des différentes catégories de ville au sein du système urbain,</li> <li>• Mettre en œuvre des Villes Nouvelles venant renforcer l'armature urbaine,</li> <li>• Constituer des réseaux de villes capables d'établir des synergies entre leurs partenaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les composantes d'un système urbain renouvelé,</li> <li>• Les Villes Nouvelles,</li> <li>• Un système relationnel pour conforter le système urbain</li> <li>• Des relations urbain-rural équilibrées.</li> </ul>	
<b>3- Créer les conditions de l'attractivité et de la compétitivité des territoires<sup>9</sup></b>	<b>PAT N°11 : Modernisation et maillage des infrastructures de travaux publics, de transport, de logistique, de technologies de l'information et de la communication</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un réseau d'infrastructures performant, maillé et hiérarchisé assurant l'accessibilité du territoire,</li> <li>• Assurer l'attractivité et la compétitivité du territoire par un réseau d'infrastructures performant,</li> <li>• Appuyer le rééquilibrage du territoire et son équité en assurant des liaisons performantes entre les différents espaces : littoral, tell, hauts plateaux et sud.</li> <li>• Contribuer au développement</li> </ul>	<b>Stratégie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Déterminer des programmes d'infrastructure appuyant la politique d'aménagement du territoire,</li> <li>• Optimiser l'usage des infrastructures par l'appui au développement de services de transport ou de communication performants.</li> <li>• Renforcer et compléter le maillage d'infrastructure existant.</li> </ul>	<b>Programme d'action</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le développement et le renforcement des infrastructures routières et autoroutières,</li> <li>• Le développement et la modernisation des infrastructures ferroviaires,</li> <li>• Le développement et le renforcement de nouvelles capacités portuaires,</li> <li>• Le renforcement et le développement et l'amélioration des infrastructures aéroportuaires,</li> <li>• Le développement de plateformes</li> </ul>	

<sup>9</sup> **La durabilité** constitue ainsi un facteur de compétitivité et d'attractivité de long terme en ménageant le capital environnemental et territorial et en promouvant sa valorisation. Ce principe peut toutefois tempérer les exigences de la compétitivité en invoquant une exploitation discernée des ressources, en évitant une maximisation des profits à court terme néfaste pour la ressource et en limitant la concentration territoriale que les seules forces de la compétitivité favorisent.

		cohérent et durable du territoire par un système de transport articulé.		logistiques intermodales, • Le renforcement des infrastructures de l'énergie <sup>10</sup> , • La numérisation du territoire.	
	<b>PAT n°13 : Les Pôles d'Attractivité (PA) et les Zones Intégrées de Développement Industriel (ZIDI)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place un réseau d'infrastructures performant, maillé et hiérarchisé assurant l'accessibilité du territoire,</li> <li>• Renforcer les capacités des espaces à s'inscrire dans les dynamiques d'une économie en mutation,</li> <li>• Mailler le territoire par un réseau de parcs technologiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place des dispositifs territoriaux différenciés renforçant l'attractivité du territoire,</li> <li>• Conjuguer les capacités de production, de recherche et de formation sur le territoire,</li> <li>• Renforcer les synergies entre les secteurs public et privé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les Pôles d'Attractivité et les Zones Intégrées de Développement Industriel (ZIDI), les pôles d'Attractivité en milieu rural et les pôles d'Attractivité touristiques.</li> </ul>	
	<b>PAT n°14 : Les Espaces de Programmation Territoriale (EPT)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer une économie territoriale mobilisant les capacités des espaces et les inscrivant dans des chaînes de croissance,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place des dispositifs territoriaux différenciés renforçant l'attractivité du territoire,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les Espaces de Programmation Territoriale.</li> </ul>	
	<b>PAT n°15 : Le développement local<sup>11</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Donner les moyens de se développer à l'ensemble du territoire,</li> <li>• Inscrire l'ensemble des espaces dans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer l'économie locale en conjuguant facteurs exogènes et endogènes,</li> <li>• Appuyer le développement local par les</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un inventaire des ressources et des potentiels locaux,</li> <li>• Le renforcement des bases du</li> </ul>	

	Littoral	Hauts-Plateaux	Sud
Superficie %	04	10	86
Durée moyenne d'ensoleillement (heures/an)	2650	3000	3500
Energie moyenne reçue au sol (KWh/m <sup>2</sup> /an)	1700	1900	2650

		les chaînes de croissance, • Inscrire l'économie locale dans l'économie globale	interventions de l'Etat et des collectivités locales,	développement, • La structuration de l'attractivité locale, • L'établissement d'une gouvernance locale adaptée.	
<b>Ligne Directrice 4</b> <b>Réaliser l'équité territoriale<sup>12</sup>.</b>	<b>PAT n°18 : Le renouvellement urbain et la politique de la ville.</b>	• Mettre en place une ville algérienne qualitative, compétitive, attractive et durable capable de répondre aux besoins de ses habitants et aux mutations productives ainsi que de contribuer à une véritable culture et identité urbaine	• Promouvoir une Ville durable ; • Assurer la qualité et le renouvellement de la forme urbaine ; • Adapter la ville aux exigences des activités économiques ; • Préserver et valoriser l'écosystème urbain ; • Mettre la ville « hors risques » ; • Maîtriser la gestion urbaine ; • Lutter contre les exclusions et les marginalisations et mettre à niveau les « Zones Urbaines à Handicaps » (Z.U.H).	• La rénovation urbaine, • Le rattrapage et l'intégration des zones urbaines à handicaps, • La réforme de la gestion et du management urbains.	
	<b>PAT n° 20 : Le</b>	• Eviter le décrochage et la	• Coordonner les interventions et les outils	<b>Le programme national de mise à</b>	

<sup>11</sup> Le développement local est le développement du territoire impulsé à partir des collectivités territoriales qui le compose : communes, wilayas et éventuellement à terme, l'espace de programmation territoriale. Un développement économique local basé sur la productivité et le renouvellement de richesses. Une gestion locale performante basée sur un encadrement de qualité avec des plans de formations ciblées par domaines de compétences, préalablement répertoriées, identifiées et engagées.

Le développement local englobe le «développement spatial » en l'état actuel d'un développement inter - wilayas, les espaces de programmation territoriale n'étant pas des collectivités de plein droit. La définition de programmes d'intervention, l'identification et la mise en œuvre des projets locaux, d'aménagement et de développement ont vocation à être du ressort des collectivités territoriales. L'Etat continue toutefois de jouer un rôle décisif dans la politique de développement local.

<sup>12</sup> Pour l'habitat et les services basiques, on trouve comme objectif national : la disposition de logements répondant aux normes d'hygiène et de confort, des équipements de base en matière d'adduction en eau, d'énergie, d'assainissement ou de traitement des déchets et de services culturels constituent des aspects fondamentaux de l'équité.

• l'accessibilité, le transport et la communication : l'enclavement contribue à la ségrégation territoriale et à l'abandon des espaces en raison de la distance avec les services de base ou les activités. Des infrastructures de base et des services de transports adaptés et élargis aux TIC sont ainsi nécessaires à l'équité territoriale.

	<b>rattrapage et la mise à niveau des zones à handicaps :</b> <b>Le programme national de mise à niveau.</b>	marginalisation des zones cumulant les handicaps, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscrire les zones à handicaps dans des espaces plus vastes permettant échanges et complémentarités.</li> </ul>	des différents dispositifs sectoriels ou d'aménagement du territoire pour répondre aux besoins spécifiques des espaces à handicaps, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver et valoriser les écosystèmes des zones à handicaps.</li> </ul>	<b>niveau</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration des conditions et du cadre de vie,</li> <li>• Dynamiques de développement local et de mise en valeur des espaces.</li> </ul>	
<b>5ème Ligne Directrice : la dimension transversale de la gouvernance</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'organisation du travail des acteurs publics et privés,</li> <li>• le positionnement des institutions, l'animation de la concertation</li> </ul>			

**Tableau VI- 5 :** Les Programmes d'Actions Territoriales selon les quatre lignes directrices de l'aménagement de territoire



## Annexe 05

Les enjeux				Orientations générales	Limite d'utilisation	Notation proposée	
<b>I- Prendre en compte localement les enjeux globaux</b>	1-1	Orientation des bâtiments et optimisation des apports solaires gratuits	Il s'agit de prendre en compte les apports solaires gratuits (notamment en ayant recours à une étude bioclimatique) et de prendre des mesures pour optimiser l'éclairage naturel. L'orientation peut amener de différences de consommation d'énergie de 15 à 20% et une bonne orientation peut permettre la construction de bâtiments bioclimatique et passifs.	1 évaluation préalable de l'orientation optimale en fonction du contexte climatique 2 évalué sur le plan masse le % de façade de pièces de vie.	La mesure de cet indicateur peut être améliorée en prenant compte les résultats de l'étude thermique qui peut faire apparaître le nombre de KWh/M2 apporté par l'énergie solaire.	1 à 5	%
	1-2	effets microclimatiques (puits de chaleur, conditions aérodynamique)	A l'orientation d'indicateur 1-1, s'ajoute des conditions microclimatiques telles que le vent, le courant d'air et les prospects des ombres. La végétation peut être une protection contre le vent et la pluie. Choisir les matériaux clairs peut aussi éviter l'accumulation de la chaleur (comme l'Éco-quartier du Raquet à Douai).	1 étude précisant les contraintes microclimatiques du territoire ; 2 Mise en évidence de la cohérence Plan de Masse avec les contraintes bioclimatiques décelées.	Exigence d'un travail spécifique réalisé par une équipe d'architecte et d'ingénieurs en thermique et aérodynamique. Des arbitrages soient à opérer avec les objectifs des orientations 1-1.	0 à 5	Selon la prise en compte Partiellement Bien pris Très bien
	1-3	Prise en compte de changement climatique	La prise en compte des différents thèmes traités par INDI : concernant le bâtiment : orientation et protection des surfaces vitrées, pose des volets extérieurs. Peinture des toits et des murs en blanc ; fenêtres à faibles transfert thermique ; toit planté ; plantation en bordure de bâtiments. En ce qui concerne les végétations et les microclimats : définir les espèces qui vont s'adapter au changement climatique ; définir les limites des îlots de chaleur urbaine. Et l'adoption d'un système constructif permettant le changement de vocations.	Etude précisant les contraintes éventuelles liées au réchauffement climatique (pouvant être réalisées lors du diagnostic initial à partir de travaux de l'ONERC <sup>1</sup> , associée à une réflexion locale sur les cours d'eau, la nappe phréatique, les plantations existantes, ...toute chose également intégrée dans le diagnostic initial. Définition des mesures préventives ou anticipatrices qui seront mises en œuvre dans le projet.	L'analyse des retombées locales de changement climatique est évidemment un exercice incertain mais pouvant s'avérer très utile sur certains territoires à risques. Cet indicateur est à évaluer lors de l'étude d'impact, mais les éléments d'appréciation doivent pouvoir être trouvés dans le diagnostic initial de territoire.	0 à 5	Selon la prise en compte Partiellement Bien pris Très bien
	1-4-c	Taux d'autosuffisance électrique du quartier	De nombreuses villes se sont engagées dans des politiques zéro ou 100% renouvelable. A l'échelle des quartiers, la question aussi peut se poser, même si l'autarcie énergétique n'est à rechercher à cette échelle. Cette mesure vise à évaluer le taux d'autosuffisance énergétique du quartier pour l'ensemble des bâtiments et des ressources fixes. Cette autosuffisance peut être assurée par l'ensemble des énergies locales : solaire, éolien, géothermie, bois, biomasse, déchets agricole, chaleur résiduelle (eaux usées, industrie), valorisation énergétique de déchets, réseau de chaleur renouvelable et éventuellement micro- hydraulique.	Evaluation de la production d'énergie électrique à partir d'énergie renouvelable. Etude des ressources locales valorisées et de la consommation d'énergie du quartier.	Les consommations d'électricité peuvent ne pas être estimées de façon précise, car elles dépendent beaucoup des usages et des usagers. De plus, on peut prendre en compte les achats d'énergie verte (énergie renouvelable). Taille du quartier, limite de territoire pertinent.	0 à 5	<3% 3 à 10% 11 à 20 % 21 à 30 % 31 à 40 % > 40 %
<b>2</b>	<b>Efficacité énergétique des bâtiments résidentiels.</b>	2-1	Efficacité énergétique des bâtiments résidentiels (neuf ou existants).	Une typologie de bâtiments du quartier peut être effectuée pour définir une stratégie de réhabilitation des bâtiments existants. (analyse de cout global étendu voir indicateur 17. Pour atteindre le seuil de performance énergétique requis.			

<sup>1</sup> Voir Michel Galliol, Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique ONERC, communication de la journée de l'ACCRES, Orléans, 9 avril 2009.

4. Cheminements pour les vélos

6 Il s'agit de réaliser des cheminements pour vélo sécurisés et évitant les ruptures de linéaire. Il faut également envisager les pistes ou les bandes cyclables pour des déplacements professionnels, scolaires ou liés à une activité autre que les loisirs. On mettra en évidence l'ensemble des mesures envisagées (telle que la voirie partagée ou la séparation des cheminements) ainsi que l'ensemble de la signalétique prévue en vue de favoriser les déplacements des scolaires et personnes âgées. Ce système des densités de stationnement importantes (de 10 à 20 par KM2).

4.6 A Qualité de cheminements vélos sous l'angle de l'efficacité, de l'absence de rupture du linéaire et de sécurité: Analyse à dire d'expert à partir du plan-masse ou du préprogramme.

4.6 B. % de la voirie du quartier dédiée aux vélos (ainsi qu'aux rollers, etc.): Analyse à dire d'expert à partir du plan-masse ou du préprogramme: 1 mesure de la longueur de la voirie de desserte ou secondaire et des cheminements. 2- mesure de la voirie ou de cheminements dédiés aux circulations douces. 3- calcul en %.

4.6 B Aborder la question de la sécurité et de l'accessibilité de ces voies qui peuvent rendre les objets inadéquats à l'usage.

4.6 A B

0 Très  
1 insuffisance  
2 Plutôt sat  
3 Moyenne  
4 Plutôt  
5 Très

0 0%  
à 1 à 3%  
5 4 à 8%  
9 à 15 %  
15 à 22 %  
>22%

Mesure de 4.7 A à C

4.7 Qualité des cheminements piétons

La qualité des cheminements piétons peut être évaluée à partir de plusieurs critères : existence de trottoirs avec une largeur suffisante (permettant la circulation des personnes à mobilité réduite) ; continuité des cheminements piétons, optimisation des parcours piétons ; sécurité et facilité des traversées, fréquence des traversées/ passages protégés.

4.7 A mesures prises pour améliorer la qualité des cheminements piétons sur tout le quartier : évaluation à dire d'expert : analyse de revêtements, des pentes, des continuités...

4.7 B mesures prises pour sécuriser les cheminements piétons sur tout le quartier (continuité et sécurité) : Evaluer à dire d'expert : analyse des largeurs, des vues, des traversées des rues...

4.7 C mesures prises pour permettre le cheminement des personnes à handicap : Evaluation à dire d'expert et/ ou enquête auprès d'associations locales : analyse des revêtements, de la largeur, des pentes, des dévers, des ressauts...

0 Aucune  
1 Très ins  
2 Plutôt ins  
3 Moyenne  
4 Plutôt su  
5 Très su

Mesure 5.1 A et B

**5 La consommation d'espace**

5.1 Préservation des zones agricoles, forestières, boisées et humides.

Freiner l'étalement urbain, lequel se fait principalement au détriment des zones agricoles. Cependant, les agglomérations tendent à s'étendre (au mois deux fois plus vite que ne le fait la population) du fait principalement de la part prise par l'habitat individuel. L'extension des villes se fait dans les plupart des pays du monde en générant des conflits d'usage de la terre de plus en plus importants.

5.1 A : impact du projet sur la déstructuration ou le maintien du foncier agricole : à dire d'expert en fonction de la nature des zones sur lesquelles se localise l'éco quartier et leur proximité des zones déjà urbanisées (voir schéma dans Eco quartier mode d'emploi, Eyrolles, Paris 2009, page 49).

5.1 B : impact du projet sur la préservation ou la destruction des zones forestières, boisées et humides : à dire d'expert en fonction des zones sur lesquelles se localise le quartier et sur leur proximité des zones déjà urbanisées (voir schéma dans Eco quartier mode d'emploi, Eyrolles, Paris

0 Important (en  
2 termes de  
5 déstructuration)  
Limité  
Aucun ou  
insignifiant

5.2 densité résidentielle nette moyenne.	Son évaluation dépend des objectifs d'aménagement du territoire (PDAU, POS...); la densité résidentielle nette mesure le nombre de logements par hectare. La surface retenue est la superficie des ilots et des espaces de proximité, verts ou de desserte, à l'exclusion des voies de transit, des grandes voiries et des grands espaces verts. (à Montpellier : 10 pts pour 50 à 74 logements/ hectare. 20 pts pour 75 à 100 logements/ hectare. 30 pts pour plus de 100 lgts/hectare.	Evaluation le nombre de logements par hectare dans les zones U de la commune hors zone d'activité : DR commune ; Evaluation de nombre de logements attendus dans le quartier rapporté à la surface urbanisée du quartier : DR quartier ; Validation des deux valeurs en tenant en compte des espaces verts, des zones d'activité, des voies de transit, afin d'obtenir deux paramètres comparables : DR com <sub>corr</sub> et DR quar <sub>corr</sub> . Calcul de ration DR quar <sub>corr</sub> / DR com <sub>corr</sub>	Il faut rendre comparables les deux données. Il n'y a pas de densité idéale, aussi l'idée d'augmenter la densité des zones urbanisées.	0 < 0,9 1 Entre 0,9 et 1 2 Entre 1,01 et 1,05 3 Entre 1,06 et 1,15 4 Entre 1,16 et 1,25 5 > 1,25
Densité humaine nette	Ce ratio dépend de contexte dans lequel se situe le projet, dans le cadre d'aménagement de territoire. La densité humaine nette est une estimation du nombre d'habitants et d'emplois sur la zone rapportée à la surface urbanisée. On compte 1habitant selon 20M2 de shon de logement, un emploi de bureau pour 25M2 de shon de bureaux et 1 emploi de commerce pour 30M2 de shon. La surface urbanisée est la surface totale de la zone moins les grands espaces verts ou boisés. Les espaces privés, les petits espaces verts, les voiries et les espaces publics font partie de l'espace urbanisé.	Evaluation de la population et du nombre d'emplois potentiel sur le quartier à partir de la shon des différents types de bâtiment les ratios proposés ci-dessus ou en évaluant les ratios réels de la commune ; évaluation de la densité humaine ; DHqua= (population quartier+ Emploi quartier) en prévisionnel/ surface urbanisé en hectare.	Il faut rendre comparables les deux valeurs.	0 < 0,9 1 Entre 0,9 et 1 2 Entre 1,01 et 1,10 3 Entre 1,11 et 1,20 4 Entre 1,21 et 1,30 5 > 1,30
<b>6 la biodiversité</b>	6.1 Place des espaces naturels dans l'aménagement.	Les aménagements peuvent être considérés comme des réserves foncières ou être, au contraire, au cœur de projet. Leur place dépend de la conception du projet, mais aussi du contexte dans lequel il se situe. Les arbres remarquables devront aussi être identifiés et prendre place dans la conception du projet. Les espaces naturels contribuent à la biodiversité mais aussi au paysage et au sentiment de bien-être des futurs habitants.	Evaluation à dire d'expert à partir de la lecture du plan- masse et du projet présenté par l'équipe d'urbanistes.	0 Peu ou pas prise en compte 2 en compte 3 Partiellement 4 Bien Organisation du projet autour des espaces naturels
6.2 connaissance et respect des continuités énergétiques.	« Avant, on espérait qu'en protégeant par exemple 20% de la surface de la planète, on couvrirait 80% de la biodiversité. Aujourd'hui, on sait que 20% d'espaces protégés, c'est seulement 20% de biodiversité protégée ». la biodiversité est l'ensemble du vivant qui nous entoure et qui permet à l'homme à vivre. L'aménagement d'un territoire contribue à modifier la nature des échanges entre tous les êtres tous vivants et, de ce fait, il doit susciter des questions concernant l'impact du projet sur l'écosystème local. De façon générale, il s'agit de préserver la diversité des gènes (variété des fleurs, de fruits, de légumes, d'animaux), des espèces et des éco systèmes (protection de sols, gestion du cycle de l'eau).	Evaluation à dire d'expert à partir de la lecture du plan- masse et du projet présenté par l'équipe de paysagistes ;	0 Pas d'étude envi 1 Etude envi sans prescriptions 2 prescriptions 5 Prescriptions limitées Mise en place d'un zonage avec les continuités écologiques.	



6.4	couverture arborée	L'arbre joue un rôle important dans la ville. Il permet de créer des paysages, de rapprocher l'homme de la nature, de préserver la biodiversité, de stocker le carbone et de lutter parfois très efficacement contre les îlots de chaleur. C'est pour cela, la présence des arbres dans un éco quartier est un indicateur important. Mais plutôt que de prendre le nombre d'arbres ou de troncs (ou tiges) supérieurs à certain diamètre, nous proposons d'évaluer la couverture arborée de ces arbres en situation de maturité (ce qu'ils ne sont pas généralement lors de la création du quartier, dans le cas où les plantations sont réalisées).	Estimation théorique des diamètres des arbres arrivés à maturité en fonction des espèces présentes sur le territoire et des conditions climatiques locales ; Evaluation par le paysagiste de l'équipe du nombre d'arbres dans le projet d'éco quartier (pouvaient compléter l'étude phytosanitaire) ; Evaluation de la surface arborée théorique ; Calcul de la part de la surface arborée par rapport à la surface totale du projet.	0 <10% 1 10 à 15% 2 15,1 à 20% 3 20,1 à 25% 4 25,1 à 30% 5 Plus de 30%
6.5	gestion écologique	Les organismes présents (faune et flore) dans les trente premières centimètres du sol jouent un rôle primordial dans la formation, l'évolution et la qualité des sols.  Des mesures et des actions peuvent être envisagées, telles que : choisir des espèces végétales convenant à un terrain sec et supportant une inondation ponctuelle ; poser des drains et grilles stabilisatrices...Faire en sorte que l'eau ne soit pas trop profonde dans les aires de jeux ; Prévoir des fosses de plantation suffisamment large et profonde ; Enfin, une charte des espaces verts peut contenir des règles précises concernant l'arrachage, la mutilation des végétaux, la gestion des animaux, les restrictions d'accès sur site à certaines heures ou périodes de l'année, etc. Rappelons que l'existence du référentiel SEV'Indic (250 indicateurs) de Plante et Cité sur la gestion des espaces verts.	A dire d'expert : recensement des actions déjà entreprises ou attendues pour améliorer la gestion écologique du territoire.	0 Aucune mesure 1 Information des services d'entretien 3 Quelques mesures favorables à la gestion écologique 5 Plan complet de gestion écologique de l'espace ou des espaces.
6.6	respect des arbres (enseignes publicitaires, chantiers, avancées de commerces...)	De nombreuses actions peuvent être entreprises pour respecter les arbres en zone urbaine. Celles-ci peuvent être inscrites dans une charte (charte de l'arbre par exemple) ou dans les différentes missions des services espaces verts des communes. On peut préconiser de : s'assurer que les aménagements sont réalisés dans les délais, que les chantiers respectent les zones arborées.	A dire d'expert : analyse de contenu de la charte si celle-ci existe ou des actions entreprises par la ville pour le respect de l'arbre.	0 Pas de charte ou d'action 2 1 charte d'engagement ou quelques actions entreprises 3 Charte d'engagement avec contrôle ou pénalité 4 1 charte d'engagement ou quelques actions entreprises 5 Charte avec contrôle ou pénalité Aucune prescription Critères de choix d'espèces végétales locales standard Critères du choix pour des espèces végétales locales très favorables à la faune et à la biodiversité.
6.7	développement des espèces végétales locales	Afin de préserver la biodiversité locale, d'une part, et de limiter les consommations d'eau, d'autre part, l'éco quartier devra chercher à développer les espèces végétales locales qui conviendront le mieux à la faune locale et au maintien du vivant sur le territoire. Choisir les espèces adaptées aux conditions microclimatiques dans le cas où la végétation est utilisée pour le confort d'été ou d'hiver.	Recensement des espèces végétales locales : diagnostic environnemental et phytosanitaire. Analyse de l'étude paysagère.	

7 la gestion durable de l'eau.	7.1 place de l'eau dans les aménagements paysagers	La trame bleue est aujourd'hui un axe structurant de nombreux projets d'aménagement, à diverses échelles territoriales. L'eau peut avoir une place importante dans les aménagements à la fois pour des raisons paysagères mais aussi en vue de son utilisation sur place. La rareté de la ressource peut faire considérer l'eau comme une ressource à conserver plutôt que de la rejeter dans les réseaux. Enfin, les bassins de rétention (toujours en eau ou sec) sont des lieux de biodiversité à conserver et à développer.	Analyse du plan- masse et du préprogramme avec l'équipe architecte- urbaniste.		0 Eau vécue comme un fléau 1 3 Eau vécue comme une contrainte à éliminer 5 Eau vécu comme une richesse pour le projet Projet structuré par l'eau
	7.2 la gestion de la qualité de l'eau potable, de la pérennité de la ressource et de prix de l'eau.	Pour un projet, il est utile de vérifier la qualité de l'eau potable à partir des analyses du contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine effectuées partout .	7.2 A : <u>qualité de l'eau</u> : Evaluation de la qualité de l'eau à partir d'une synthèse d'analyse de l'ensemble de critères de contrôle sanitaire : conclusion sanitaire ; conformité bactériologique.. Respect des références de qualité. 7.2 B : <u>pérennité des ressources</u> : évaluation de la pérennité de la ressource. 7.2 C : <u>Prix de l'eau</u> : évaluation de prix de l'eau dans la commune et comparaison à la moyenne nationale.	7.2C : il peut y avoir deux compteurs dont l'un est dédié à l'arrosage des espaces verts de quartier, dans ce cas, il faut en tenir compte dans le calcul de l'indicateur.	Mesure 7.2 A 0 0 à 2 critères satisfaits 1 3 critères satisfaits 5 Les 4 critères satisfaits Mesure 7.2 B 0 Pas de ressource pérenne ; risque réel 1 3 Risque potentiel 5 Une seule source d'approvisionnement pérenne Plusieurs d'approvisionnement pérenne.
	7.3 limitation des fuites dans les réseaux	Il faudrait renouveler ces dernières plus fréquemment : tous les 75 ou 125 ans (en France par exemple) au lieu de 150 à 180ans.	Le rendement du réseau d'adduction d'eau potable se résume par : quantité d'eau potable consommée par Km de réseau an M3/ km. j/ Quantité d'eau entrant dans le réseau en M3/ Km. Jour ;		0 <80% 2 80 à 84% 3 85 à 89% 4 90 à 95% 5 >95%
	7.4 bâtiment économe en eau potable	Parmi les équipements pouvant être installés dans les bâtiments, nous pouvons citer : les compteurs individuels pour économiser l'eau potable (10 à 15%) ; les doubles compteurs d'eau pour économiser l'eau potable (compteur d'eau pluviale) ; les réducteurs de pression ; les robinets mitigeurs ou mitigeurs thermostatique pour la douche et le bain ; les chasses d'eau double flux (ou double commande) ;	7.4 A : <u>consommation résidentielle : consommation d'eau potable des ménages</u> : - estimation théorique de la consommation de l'eau potable standard ; estimation de l'impact des appareils économes en eau installés. 7.4 B pour les bâtiments tertiaires.		0 >40M3 par an 2 et par habitant 3 31 à 40 4 26 à 30 5 20 à 25 <20
	7.5 récupération des eaux pluviales dans les logements et les équipements publics.	On estime qu'une portion importante de pluie qui tombe sur les toits en zone urbaine pourrait être récupérée et valorisée, ce qui pourrait couvrir une part importante des besoins pour l'arrosage.	Estimation de la consommation d'eau potable des logements et des bâtiments publics. Estimation de la consommation d'eau pluviale récupérée à partir d'hypothèses sur la surface de toiture de récupération, la taille des citernes de récupération et la pluviométrie locale.		0 0% 1 1 à 10% 2 11 à 20% 3 21 à 30% 4 31 à 40% 5 >40%
	7.6 espaces publics économes en eau potable	Il est suggéré d'utiliser l'eau pluviale pour l'arrosage des espaces verts publics et le nettoyage des espaces publics ainsi pour les réserves incendie. De même, on peut éviter les installations à 'eau perdue' : fontaine, climatisation...et préférer les dispositifs recyclant l'eau. En ce qui concerne la rationalisation de l'arrosage, on pourra également	Estimation de la consommation d'eau nécessaire à l'arrosage des espaces verts publics et au nettoyage des espaces publics ; Estimation de la consommation d'eau pluviale récupérée à partir d'hypothèses sur la surface de		0 0% 2 Mois de 30% 3 Mois de 50% 4 Mois de 75% 5 Plus de 75%

		mesurer : la part des systèmes automatisés dans l'arrosage ; la superficie de massif pallié (avec de la paille en pied de massif) / superficie totale de massif.	toiture de récupération, la taille des citernes de récupération et la pluviométrie locale ; Calcul.		
	7.7 gestion des eaux pluviales.	Le premier point à aborder est la mise en place d'un réseau séparatif entre les eaux pluviales et les eaux usées, pour deux raisons évidentes : l'économie de traitement dans la mesure où les eaux pluviales n'ont pas à être traitées, d'une part, et les risques écologiques liés aux débordements des réseaux lors de pluies importantes, d'autre part. Il faudra alors favoriser l'infiltration sur le quartier et maintenir une part plus importante de surface perméabilisée. Les principales techniques alternatives favorisant l'infiltration sont les tranchées drainantes, les noues paysagères, les fossés à ciel ouvert, l'utilisation des matériaux poreux, les puits d'infiltration... prévoir la perméabilisation dans les places de stationnement, des voiries aussi bien pour les cheminements des piétons et cycle.	7.7 A : traitement <u>séparatif des eaux pluviales</u> : enquête auprès du maître d'ouvrage (architecte). 7.7 C : <u>Présence de système de gestion alternative des eaux pluviales (EP)</u> : analyse du programme en distinguant les mesures visant à améliorer l'infiltration et celles visant à améliorer la rétention.	Mesure 7.7 A 0 Non 5 Oui Mesure 7.7 C 0 Choix unique de réseau 2 EP 5 Peu de système de gestion alternative des EP et rôle important de réseau EP Gestion alternative des EP (cohérent avec l'indicateur 7.1)	
<b>8- gestion durable de matériaux et ressources naturelles.</b>	8.1 utilisation de matériaux locaux	Il est nécessaire de définir ce qui local : sur le territoire, de la commune, du pays, de la région...le choix des matériaux locaux aura comme impacts le développement et l'emploi local ainsi que la diminution des consommations d'énergie et des coûts liés aux transports.	8.1A : <u>tonnes de matériaux locaux utilisés pour les bâtiments/ tonnes de matériaux utilisés pour les bâtiments</u> : (pour le quartier Vauban à 20% par rapport à un ratio de référence 12%). 8.1 B : <u>tonnes de matériaux locaux utilisés pour les aménagements/ au total pour les TP</u> : analyse succincte des filières industrielles ;	8.1 B : difficultés de mesurer des tonnages de l'ensemble des aménagements. Il convient de pénaliser les projets pour lesquels l'empreinte écologique des composants et produits est très élevée du fait des coûts de transports.	Mesure pour 8.1 A et B 0 Pas d'objectif 3 Produits régionaux >50% 5 Produits locaux >10% ou produits régionaux >70%
<b>9 Emploi et insertion</b>	9.1 Action locale pour l'emploi pérenne.	Il s'agit d'évaluer les actions visant à améliorer l'emploi local : on observera toutes les actions envisagées ou enregistrées pour développer l'emploi local : communication, sensibilisation, formation, apprentissage, alternance, insertion et embauches. Exemple : charte Grands Chantiers sur l'agglomération de Rennes, y compris pour les étudiants en cours d'étude.	9.1 A : <u>Action pour favoriser l'emploi de la population active locale ou en recherche d'emploi</u> : Evaluation des actions envisagées et notamment de formation des professionnels et d'organisation du marché de l'emploi au regard des opérations à venir de l'éco-quartier. 9.1 B : <u>Actions pour favoriser le développement de l'économie sociale et solidaire</u> : Evaluation des actions envisagées à l'aide à la création d'activités associatives ou coopératives dans le quartier. 9.1 C : <u>accès à l'emploi sans discrimination</u> : Evaluation des actions destinées à favoriser l'emploi pour les différents publics.	9.1 C : taille de projet de renouvellement urbain suffisamment importante.	Mesure 9.1 A 0 Objectif pas traité 2 Objectif partiellement traité 5 Objectif prioritaire Mesure 9.1 B 0 Pas d'action 2 Objectif partiellement traité 5 Objectif prioritaire Mesure 9.1C 0 -Pas d'action précise ou réalisée dans le projet 3 5 -Action d'accompagnement des publics ciblés -Actions intégrées, formation et partenariat avec les entreprises en faveur des différents publics cibles.

9.2 insertion par l'économique	C'est une facette importante des politiques de lutte contre les exclusions sociales. Il existe toute une panoplie d'outils que les villes des PLI (Plan Local d'Insertion) peuvent développer. On notera cependant que tels outils existent d'avantage dans les grandes villes et que cela nécessite des actions transversales associant un grand nombre de partenaires parmi lesquels le Pole d'emploi dont le rôle est primordial. Il s'agit de mesurer la contribution à la création d'activités d'insertion par l'économique dans le quartier lors des travaux de construction et d'aménagement, d'une part, et par la phase d'exploitation, d'autre part. L'Alliance Villes Emploi a publié fin 2011 une mise à jour de son « Guide de Clause Sociale » afin de vulgariser et communiquer sur le dispositif de la clause sociale qui favorise le retour à l'emploi.	<p>9.2A : <u>Insertion par l'économique lors des phases de travaux de construction et d'aménagement (espace public) en % du total des heures travaillées</u> : Evaluation de nombre d'heures qui seront travaillées sur l'ensemble des chantiers de construction et d'aménagements ; Evaluation de nombre d'heures en insertion attendu pour chaque chantier au regard des engagements (pouvant avoir été pris dans une charte d'insertion signée préalablement) ; Calcul de la part des heures travaillées en insertion dans le nombre d'heures local.</p> <p>9.2 B : <u>insertion par l'économique lors de la phase exploitation (bâtiment, déchets, espaces verts...)</u> en % des heures travaillées totales : Evaluation du nombre d'heures qui seront travaillées pour l'ensemble des travaux d'entretien ou d'exploitation du quartier ; Evaluation du nombre d'heures en insertion en attendu pour chaque type de travaux ; Calcul de part des heures travaillées en insertion dans le nombre d'heures total.</p>	9.2 B : la charte peut fixer un pourcentage d'heures travaillées en insertion (à l'image des projets contractualisés avec l'ANRU en France ; l'indicateur ne doit pas s'arrêter à la déclaration des objectifs mais doit envisager une évaluation des heures travaillées en insertion à travers une analyse de chacune des opérations. Indicateur devient alors un indicateur opérationnel.	<p>Mesure 9.2 A</p> <table border="1"> <tr><td>0</td><td>Moins de 2%</td></tr> <tr><td>2</td><td>2à 5 %</td></tr> <tr><td>3</td><td>5 à 8 %</td></tr> <tr><td>5</td><td>Plus de 8%</td></tr> </table> <p>Mesure 9.2 B</p> <table border="1"> <tr><td>0</td><td>Moins de 5%</td></tr> <tr><td>2</td><td>5 à 10 %</td></tr> <tr><td>3</td><td>10 à 15 %</td></tr> <tr><td>5</td><td>Plus de 15 %</td></tr> </table> <p>0 -Pas d'action envisagée sur un habitat pourtant identifié ou pas de recensement.</p> <p>2 -Actions envisagées</p> <p>3 -Action en cours indépendante du projet</p> <p>5 -Action en cours intégrées au projet de quartier et de ville.</p>	0	Moins de 2%	2	2à 5 %	3	5 à 8 %	5	Plus de 8%	0	Moins de 5%	2	5 à 10 %	3	10 à 15 %	5	Plus de 15 %
0	Moins de 2%																			
2	2à 5 %																			
3	5 à 8 %																			
5	Plus de 8%																			
0	Moins de 5%																			
2	5 à 10 %																			
3	10 à 15 %																			
5	Plus de 15 %																			
9.3 traitement de l'habitat insalubre	Traiter tous les logements potentiellement indignes ou insalubres de quartier ; Traiter tous les logements potentiellement indignes ou insalubres en périphérie de quartier, afin d'éviter le sentiment d'injustice, d'abandon et de frustration que peuvent ressentir les habitants à proximité de périmètre d'un quartier ou éco-quartier.		Il est des fois difficile de procéder de la sorte, car les périmètres d'intervention sont souvent définis avant le diagnostic (ils ne sont pas modifiables pour des raisons de maîtrise d'ouvrage et financières ; Limite de territoire pertinent.																	
<b>10 L'accessibilité à des services et à des équipements de qualité.</b>	10.1 Economie résidentielle	Cet indicateur mesure l'importance de l'économie résidentielle qui l'ensemble constitué des services à la personne et des commerces de proximité. L'importance de l'économie résidentielle dépend évidemment de la taille du quartier. Aussi, l'objectif est de travailler sur un périmètre pertinent qui permet de prendre en compte les commerces et les services dédiés à la personne accessible à pied par les habitants du quartier.	<p>10.1 A : <u>Economie résidentielle</u> : Evaluation de nature de l'importance de l'économie résidentielle dans le quartier de proximité.</p> <p>10.1 B : <u>La mixité fonctionnelle à l'immeuble</u> : Evaluation de l'importance des activités en pied d'immeuble au regard de l'urbanisme.</p>	<p>Mesure 10.1 A</p> <table border="1"> <tr><td>0</td><td>-Pas d'activité relative à l'économie résidentielle.</td></tr> <tr><td>2</td><td>-Activité d'économie résidentielle insuffisante.</td></tr> <tr><td>5</td><td>-Activité d'économie résidentielle correcte</td></tr> </table> <p>Mesure 10.1 B</p> <table border="1"> <tr><td>0</td><td>-Pas de mesure envisagée</td></tr> <tr><td>1</td><td>-Des activités présentes mais jugées insuffisantes</td></tr> <tr><td>5</td><td>-Une présence cohérente avec projet d'urbanisme</td></tr> </table>	0	-Pas d'activité relative à l'économie résidentielle.	2	-Activité d'économie résidentielle insuffisante.	5	-Activité d'économie résidentielle correcte	0	-Pas de mesure envisagée	1	-Des activités présentes mais jugées insuffisantes	5	-Une présence cohérente avec projet d'urbanisme				
0	-Pas d'activité relative à l'économie résidentielle.																			
2	-Activité d'économie résidentielle insuffisante.																			
5	-Activité d'économie résidentielle correcte																			
0	-Pas de mesure envisagée																			
1	-Des activités présentes mais jugées insuffisantes																			
5	-Une présence cohérente avec projet d'urbanisme																			

10.2	Mixité fonctionnelle.	On exige de tout projet urbain la réduction des déplacements contraints. Seule la mixité fonctionnelle peut permettre d'atteindre cet objectif ambitieux et contraignant. « la mixité fonctionnelle est une obligation légale » comme le rappelle la grille d'Eco quartier 2011 dans les pays européens. Les éco-quartiers même à vocation d'habitation, doivent comprendre une part de projet dédiée à des activités : commerces, activités de loisirs, équipements...	Evaluation des surfaces dédiées à l'activité artisanale, services et équipements publics ; Calcul par rapport au M2 de shon de logements construits.	0 1 2 3 4 5	<10% ou >90% Moins de 5% ou 81 à 90% 10 à 20% ou 80 à 90 % 20 à 30% ou 70 à 80% 30 à 40% ou 61 à 70% 40 à 60%	
10.3	commerces de proximité	Parle de centre commercial de proximité, on entend quelques commerces complémentaires pouvant permettre satisfaire aux besoins quotidiens des habitants (boulangerie, superette, boucherie, épicerie, pharmacie...). Enfin, on peut comparer ce ratio à celui d'autres quartiers de la ville ou de l'agglomération en prenant aussi en compte la distance au centre-ville.	Analyse sur le plan de masse ; Constitution de cercles de 300m de rayon autour des commerces de proximité ou des pôles commerciaux ; Evaluation de nombre de logements de quartier à partir des densités de logement (carte à établir)	0 1 2 3 4 5	>40% 40 à 65% 65 à 75 % 75 à 85% 85 à 95 % >95%	
10.4	Proximité et accès aux services et équipements de qualité	Nous distinguons différents équipements et services et établissons pour chacun entre eux une mesure de la distance moyenne de logements à cet équipement : a-Nombre de logements à moins de 300m d'une école maternelle/ nombre de logements. B- Nombre de logements à moins de 300m d'une école primaire/ nombre de logements. C- Nombre de logements à moins de 300m d'une halte-garderie ou une crèche/ nombre de logements. Aussi bien pour une poste, et 500m pour un équipement sportif ou d'activité culturelle avec la présence de commerces de première nécessité : épicerie, pharmacie...	Analyse sur le plan masse ; Construction de cercle de 240 m ou de 400m de rayon autour de l'équipement ou du service ; Evaluation du nombre de logements du quartier ou de l'éco-quartier à partir des densités logements (carte à établir) ; 240 à 400 m correspondent à une distance de vol de oiseaux équivalentes à des distances réelles de 300 à 500m.	0 1 2 3 4 5	<10% 10 à 40% 40 à 60 % 60 à 75 % 75 à 90 % >90%	
10.6	Qualité d'usage des services et équipements publics.	Avant de construire de nombreux équipements publics dans els quartiers, il convient de vérifier que les équipements existants sont conformes aux besoins, d'une part, et, d'autre part, qu'ils sont utilisés de façon rationnelle et optimisée notamment pour les personnes à, mobilité réduite.	Analyse du préprogramme ou du programme.	0 1 2 3 5	-Non respect de la réglementation -Aménagements en cours pour plus de 50% des équipements -Aménagements en cours pour plus de 20 à 50% des équipements -Aménagements en cours pour plus de moins de 20% des équipements -Respect de la réglementation à 100%	
10.7	Réseaux numériques et très haut débit	Il s'agit d'évaluer l'accessibilité aux réseaux numériques et très haut débit pour l'ensemble du quartier. La fibre optique doit être accessible pour tous les bâtiments de quartier.	Analyse du préprogramme	Même si les immeubles sont câblés en fibre optique, on n'est pas dit que l'équipement est opérationnel. Faut-il encore que le réseau soit installé dans le quartier et que la ville ait un opérateur.	0 1 2 3 4 5	Moins de 20% >20% >50% >70% >90% 100%
10.8	coupures urbaines	Il s'agit d'analyser les relations du quartier au reste de la ville et de voir dans quelle mesure l'accessibilité aux différents services de la ville n'est pas entravée par des barrières géographiques ou physiques. Cet indicateur ne traite pas les barrières sociales ou sociologiques bien évidemment exister.	Diagnostic du territoire Plan de masse	0 1 3 5	Absence de perméabilité Peu perméable Assez perméable Très perméable	

<b>11 la qualité des bâtiments résidentiels, des logements et des espaces privés.</b>	11.1 Qualité des accès aux immeubles résidentiels, tertiaires et d'activités : voies publiques, parties communes (y compris l'accessibilité PMR).	Il s'agit d'évaluer la qualité des accès aux immeubles collectifs : depuis la voie publique jusqu'à la rentrée des immeubles ; des locaux collectifs ou parties communes (locaux boîtes aux lettres, vide-ordure, poubelles...) jusqu'aux logements et bureaux (revêtement de sol, largeur de cheminement, obstacles, largeur de porte) ; des places de parkings jusqu'aux logements et bureaux. 4 indicateurs ou sous-indicateurs sont identifiés et leur pondération permet de donner une note finale à cet indicateur. La pondération standard est de 1 pour chaque sous-indicateur sauf pour le A (pondération de 2).	11.1 A Obligatoire pour les bâtiments neufs, cet indicateur concerne seulement les bâtiments existant. 11.1 B il s'agit de mesurer la qualité technique, éclairage, sécurité, entretien, qualité d'usage des cheminements des parkings aux immeubles résidentiels ou logements, des escaliers ou des ascenseurs. Qualité de cheminements depuis la voie publique, de l'éclairage, sécurité et qualité des entrées d'immeubles et qualité technique, sécurité, entretien des parties communes des immeubles. 11.1 C Qualité des accès aux bâtiments tertiaires publics. 11.1 D Qualité des accès aux bâtiments privés tertiaires d'activité.		0 1 2 3 5	Très insuffisant Plutôt insuffisant Correct Plutôt satisfaisant Très satisfaisant
	11.2 Qualité d'usage pour certains locaux et équipements collectifs des bâtiments tertiaires et d'activités.	Il s'agit d'évaluer la qualité d'usage des locaux annexes aux logements ou immeubles de bureaux tels que les locaux à vélo, les locaux poubelles, mais aussi pour les bâtiments d'activité : cafétérias, salles de repos, cantines, etc.	11.2 A Présence et qualité d'usage de certains locaux et équipements collectifs des bâtiments tertiaires Estimation de la qualité du local à vélo et poussettes, du local-poubelles, présence de salle de réunion, buanderie, ... 11.2 B : Présence et qualité d'usage de certains locaux et équipements collectifs des immeubles tertiaires publics : validation de la présence et estimation de la qualité du local à vélo et poussettes, du local-poubelles, de salle de réunion, cafétéria, crèche d'entreprises, salle de repos et de sport...		0 1 2 3 5	Très insuffisant Plutôt suffisant Correct Plutôt satisfaisant Très satisfaisant
	11.3 Politique de stationnement	La règle dans l'habitat est de 1 à 2 places de stationnement par logement, pour les bâtiments d'activités 1 place pour 50 à 80 M2 de shon mais il n'y a pas de plafond. On peut souhaiter dans un projet d'éco-quartier fixer les valeurs plafonds plutôt que planchers : par exemple, comme dans le PDU de Rennes, un parking pour 40M2 de shon en périphéries et de 100% en centre-ville (estimation de service : 1 emploi pour 20M2 de shon).	11.3 A politique de stationnement mise en place dans les zones résidentielles et d'activités : Evaluations des ratios de stationnement pour : logement collectif par nombre de places par logement ; les locaux d'activité : nombre de places pour 100M2 de shon. Il s'agit ensuite d'une appréciation qualitative dans la mesure où ces ratios dépendent de la localisation du territoire et de la proximité des transports en commun. Plutôt que de définir une règle absolue, nous préconisons de nous référer au POS et de chercher à réduire la place de la voiture en « sévérant » les valeurs. 11.3 B stationnement des personnes handicapés et à mobilité réduite.	11.3 A Problème difficile à traiter à l'échelle du quartier, car il s'agit souvent d'un problème global à traiter à l'échelle de la commune, voire de l'agglomération.	Mesure 11.7 A 0 3 5  Mesure 11.7 B 0 2 3 5	Valeurs peu restrictives Valeurs planchers restrictives Valeurs profondes très restrictives  Dysfonctionnements avérés Quelques insuffisances Conforme à la loi Actions exemplaires

	11.4	Mutualisation des places de stationnement	Il s'agit ici de mutualisation de l'usage de parkings collectifs entre les usagers de jour et de nuit, de semaine et de week-end, de la mutualisation de places entre copropriétés ... (voir notamment l quartier Vauban)	Evaluation de nombre de places de stationnement mutualisés (parking extérieur hors voiries publiques ou en silo) ; Evaluation de nombre total de places de stationnements : parking extérieur hors voiries publiques ou en silo + parkings privés de copropriétés (en surface ou enterré, ouverts ou fermés) ;		0 2 4 5	0 à 4% 5 à 9% 10 à 15% >15%
<b>12 Qualité des espaces publics et des espaces verts</b>	12.1	Qualité des entrées de la ville et du quartier	Il s'agit d'évaluer la qualité de traitement des entrées du quartier (a fortiori pour les quartiers dont les habitants ont de nombreux problèmes sociaux) et l'intégration du quartier dans la ville.	A dire d'expert et architecte		0 1 2 4 5	Pas traité Peu traité Moyennement traité Assez bien traité Très bien traité
	12.2	Quartier du mobilier urbain et de l'éclairage public	La qualité du mobilier urbain peut être mesurée par sa capacité de s'intégrer dans l'environnement urbain, sa qualité d'usage, sa qualité esthétique et éventuellement sa contribution à une meilleure lecture du quartier (hiérarchisation des espaces). La qualité des espaces publics se mesure aussi par le choix d'un mobilier urbain adapté aux populations. - Localisation optimale des espaces publics dédiés au repos, aux jeux d'enfants, à la convivialité en fonction des conditions microclimatiques (ensoleillement, courant d'air, ombre) ; - Utilisation d'un mobilier urbain adapté aux usagers (forme, texture, chaleur de matériaux, couleur...) et intégrer dans le paysage ;	Qualité de cahier de prescriptions environnementales architecturales et paysagères intégrant : la localisation optimale (courant d'air, ensoleillement) ; utilisation d'un mobilier urbain adapté aux usagers ; Une qualité suffisante, répondant aux besoins des différentes catégories de population ; Une localisation minimisant les nuisances potentielles (bruit et déchets en particulier) ; Un éclairage public de qualité ; La note sera fonction du nombre des critères satisfaits (0à5).		0 1 2 3 4 5	Aucun critère traité 1 seul critère satisfait 2 critères satisfaits 3 critères satisfaits 4 critères satisfaits 5 critères satisfaits
	12.3	Qualité paysagère, visuelle, sonore et olfactif.	<u>Qualité visuelle</u> : Est exprimée par la vue depuis les espaces publics. C'est évidemment un critère subjectif. Il s'agit de donner une appréciation globale. La vue sur un espace vert de qualité, un espace boisé ou un paysage donne une valeur supplémentaire au logement (jusqu'à 15%, source : CoPaCo, La Calade). Concernant l'espace visuel et la qualité de vue, on sera attentif : à l'intégration des bâtiments dans le paysage ; au respect des cônes de vue ; à la préservation des paysages ; à la mise en valeur avec l'éclairage public ; à la lisibilité de l'espace ; aux statues, fontaines, mobilier urbain, matériaux de façades de bâtiments, volume des bâtiments, à la présence végétale, à la propreté des espaces, à la réflexion lumineuse ;...	12.3 B Qualité sonore (ambiance sonore) : il s'agit d'apprécier de façon éminemment subjective la qualité sonore de l'espace public : l'ambiance sonore peut être agressive ou apaisante, favoriser ou non la convivialité et le bien-être. 12.3 C Qualité olfactif : analyse de diagnostic et de plaintes. 12.3 D Présence de délaissées (en % de la surface urbanisée ou qualitatif) : identifications des terrains ou des zones non gérées et non valorisées (hors friche en attente de valorisation) (moins de 1%).	12.3 B la faiblesse de références bibliographiques.	Mesure 12.4 B 0 2 5  Mesure 12.4 C 0 2 5	Pas prise en compte Partiellement prise en compte Très bien prise en compte  - permanente ou quasi permanente -Quelques nuisances ponctuelles -Pas de nuisance observée
	12.4	Propreté des espaces publics	La propreté est un élément important de la qualité des espaces publics. Les emplacements des containers à déchets doivent être prévus. Des poubelles intégrées dans le paysage doivent être en nombre suffisant, d'une part, et la collecte doit être effectuée régulièrement, d'autre part. des distributeurs de camisettes (régulièrement approvisionnées) doivent être également mis en disposition avec un ramassage envisageable si on est besoin. Des contrôles de la propreté doivent être régulièrement	A dire d'expert ; Visite sur site ; Analyse des modalités de gestion et nettoyage des espaces publics.		0 1 2 4 5	Nombreux points noirs Propreté pas ou mal assurée Propreté moyenne Propreté assez bien traitée Propreté très bien traitée

effectués afin de traiter les problèmes dans les meilleurs délais.

<p>12.5 Qualité des clôtures</p>	<p>Les clôtures ne doivent pas donner un sentiment d'enfermement dans l'espace public et d'insécurité. De même, les clôtures végétales doivent permettre le développement de la biodiversité. On préconisera généralement des haies végétales avec une végétation diversifiée (en évitant ce que certains appellent le « béton vert » n c'est-à-dire le thuya). Cet indicateur est particulièrement important pour les lotissements, a fortiori en une zone préurbaine, afin d'éviter les murs de parpaings qui rendent les rues sinistres et parfois même dangereuses.</p>	<p>Analyse de préprogramme, du cahier de prescriptions environnementales et paysagères et/ou du POS pour préciser les prescriptions et les recommandations.</p>	<p>0 -Aucune prescription ou recommandation 2 5 -Des recommandations -Prescriptions environnementale et paysagère favorisant la biodiversité et la qualité paysagère.</p>
<p>12.6 optimisation des réseaux (localisation, réserves, accès...)</p>	<p>Cet indicateur vise à ne pas négliger les réseaux existants dans la mise en œuvre d'un projet d'aménagement, de renouvellement et d'extension du quartier. L'optimisation des réseaux existants signifie aussi que le nouveau projet doit s'interroger sur la valorisation de ces réseaux ou sur la limite de leur développement.</p>	<p>12.6 A Utilisation des réseaux existants : identification des réseaux existants : électricité, gaz, eau, réseau de chaleur ou de froid, fluidités divers, fibre, câble, ... analyse de leur usage dans le projet. 12.6 B : Mesure de la facilité d'accès (1), de la facilité de surveillance et de contrôle (2) et de l'anticipation des besoins futurs (3) : a) évaluation pour les différents réseaux identifiés de : la facilité d'accès pour la maintenance et la réparation ; facilité de contrôle et de surveillance pour une gestion optimale ; la facilité de développement, d'extension ou d'évolution ;b) moyenne de nombre de points traités pour les différents réseaux identifiés.</p>	<p>Mesure 12.8 A 0 Pas traité 3 Correctement traité 5 Optimisation  Mesure 12.8 B 0 0 point traité 1 1 point traité 3 2 points traités 5 3 points traités</p>
<p>12.7 superficie d'espaces verts publics</p>	<p>Il s'agit de comptabiliser les surfaces d'espaces verts publics de la zone par rapport au nombre d'habitants de la zone. On peut aussi comparer ce ratio à celui de la ville, l'objectif est ne pas détériorer la valeur de l'indicateur de la ville, voir au contraire à l'améliorer. Pour les grandes villes françaises, la surface moyenne d'espaces verts ouverts au public est de 25M2 par habitant (source : audit urbaine 200, revue <i>ça m'intéresse</i> 2002).</p>	<p>Evaluation des espaces verts publics ou à proximité (dans un rayon de 300m autour de quartier) ; évaluation de nombre d'habitants ; calcul. Différents modes de calcul : Certains modes de calcul intègrent tous les espaces verts et non pas uniquement les espaces verts publics de qualité. : -35 M2 à Nanterre, 29 M2 comme ratio de référence en Allemagne (16M2 à Vauban).</p>	<p>L'évaluation de la qualité des espaces verts et de l'usage de ces espaces est un élément important du rôle des espaces verts dans le quartier (autres indicateurs INDI). 0 &lt;5 m2/hab 1 Très peu (5à 10 m2/hab) 2 Insuffisant (11 à 19 m2/hab) 3 Moyen (20 à 25 m2/hab) 4 Satisfaisant (26 à 30 m2/hab) 5 Très satisfaisant (&gt;30 m2/hab)</p>



	12.8 espace dédiée à de l'animation (temporaire ou permanente)	Nous distinguons deux types d'usage des espaces publics et donc nous avons deux indicateurs : a-La présence d'espaces publics : est indispensable pour favoriser la vie dans le quartier. Ces espaces peuvent être des espaces verts, mais aussi des squares ou des placettes ainsi que des voies piétonnes constituant des espaces de convivialité. Pour intégrer l'usage dans l'indicateur, une enquête sur la fréquentation sera généralement nécessaire.  Les espaces publics limitrophes pourront aussi être pris en compte dans l'indicateur. Liste des équipements retenus pour la mesure de l'indicateur : air de jeux (city stade, piscine), espace culturel (salle de réunion, médiathèque, salle de fête, bibliothèque pour tous, centre de loisir, cybercafé, salle de sport pour tous, ludothèque...	12.8 A : Présence d'espaces publics (ouverts ou fermés) pour des activités de loisirs, d'échanges et de convivialité : analyse du plan masse et du cahier des charges du projet de la commune ; Entretien avec l'architecte du projet et les services de la commune.	0 1 2 3 4 5	Aucun Très insuffisant Plutôt insuffisant Moyen Plutôt satisfaisant Très satisfaisant
	12.9 Aménagements modifiables (changement d'usage)	Les espaces libres peuvent évoluer dans le temps en fonction des usages : le choix des matériaux, les agencements retenus, les conditions microclimatiques peuvent influencer le possibilité ou non d'éventuels d'usages. Par ailleurs, des espaces mutables peuvent être envisagés tels que les parkings collectifs, des espaces pour de futures centrales d'utilités...	Entretien avec l'architecte- urbaniste du projet ; Analyse du plan- masse et les plans détaillés ; Identification des zones ou bâtiments mutables.	0 2 5	Peu ou pas traité Partiellement traité Bien traité, largement envisagé
<b>13 Sécurité, risque, santé et réduction de nuisance</b>	13.1 Connaître et anticiper les risques naturels	Il s'agit non seulement de connaître les risques et les personnes concernées, mais également d'avoir des moyens ou équipements de protection, c'est pourquoi nous avons élaboré deux mesures ou indicateurs de seconds rang : 13.1 A : recensements des logements ou des terrains non protégés situés dans une zone à risque ; 13.1 B : identification des ouvrages situés dans des zones inondables.	Cartographie les risques naturels : eau, incendie, mouvements de terrain, séismes, avalanche ; Cartographie les risques d'inondations ; Cartes des densités de logement de l'éco-quartier ; Superposition et évaluation.	Mesure 13.1 A 0 5	-Populations exposées à un ou plusieurs risques -Pas d'exposition
	13.2 sécurité des biens et des personnes	Sécurité des personnes sur les voies publiques : Le premier indicateur (13.2A) est qualitatif, mais l'appréciation initiale peut être complétée par des statistiques d'accidents impliquant les piétons ou des deux roues dans les quartiers limitrophes. Le second (13.2B) vise à mettre en évidence l'idée de partager la voirie entre les différents modes de déplacements avec la mise en place de la zone 5 et 10 Km/h où le développement des zones 30 où les véhicules roulent réellement à moins de 30 Km/h. Les trois autres indicateurs (13.2 C à E) sont pour les quartiers existants ou ils se mesurent par rapport à la situation sur l'ensemble de la commune. Le premier de ceux-ci est déjà retenu dans la version initiale d'INDI et conservé dans les différents millésimes successifs, y compris en 2012, est le nombre d'accidents impliquant des piétons et des deux roues dans le quartier. Les ratios d'accidents peuvent être pondérés en	13.2 A : Sécurité pour les déplacements sur la voie publique (piétons, deux roues, personnes âgées, PMR) : trottoir, éclairage, absence des murs aveugles : analyse du préprogramme puis les plans détaillés ; vision générale sur les voiries du quartier. 13.2 B : Largeur de voirie de desserte entre 20 ou 30 ou partagé/ longueur de voirie de desserte dans le quartier : plan- masse : évaluation des longueurs de voirie ; préprogramme : définition des zones 30 ou des voies partagées ; superposition et évaluation. 13.2 C Indice de tués et de blessés de la circulation des piétons et deux roues :	Mesure 13.1 B 0 5	Non Oui
				Mesure 13.2 A 0 1 2 4 5	Très insuffisante Plutôt insuffisante Moyenne Plutôt satisfaisante Très satisfaisante
				Mesure 13.2 B 0 1 2 3 4 5	0% <20% <40% <60% <80% >80%
				Mesure 13.2 D	

	<p>fonction de la morphologie urbaine comme ceci est effectué à Toulouse.</p> <p>Violence et délinquance dans les collèges et lycées du quartier :</p> <p>L'école est le premier lieu où s'exerce la violence, les établissements les plus touchés étant des lycées professionnels. C'est pourquoi nous retenons un indicateur sur les cas de violence et délinquance dans les collèges et lycées du quartier ou en bordure du quartier. Par ailleurs, l'absentéisme va souvent de pair avec d'autres troubles et conduites, comme la consommation de drogue, les conduites violentes et les signes dépressifs.</p> <p>Nombre de délits, crimes et vols :</p> <p>La sécurité de personnes et des biens est vue de façon objective à travers des données sur les crimes et délits contre les personnes et aussi à travers les vols qui contribuent largement à accroître le sentiment d'insécurité et à rendre le quartier peu vivable ; pour 1000 habitants pour faciliter la lecture.</p>	<p>13.2 D violence et délinquance dans les collèges et lycées du quartier : cet indicateur se mesure sur deux échelles : la quartier et la ville.</p> <p>13.2 E Nombre de délits, de crimes et de vols pour 1000 habitants :</p>	<p>0 -Nombreux cas constatés :&gt;5</p> <p>2 incidents par an.</p> <p>3 -Peu de cas rencontrés :2 à 5 par an</p> <p>5 -Très peu d'incidents : 1 à 2 par an</p> <p>-Quasi- absence de problème : &lt;1 par an</p> <p>Mesure 13.2 E</p> <p>0 &gt;120/1000</p> <p>1 101 à 120/1000</p> <p>2 81 à 100/1000</p> <p>3 61 à 80/1000</p> <p>4 40 à 60/1000</p> <p>5 &gt;40/1000</p> <p>5 Absence de risque et/ou traitement du risque</p>
13.3 Accidents de travail	L'indicateur évaluera les mesures de sécurité attendues par le maître d'ouvrage puis proposées et prises par les entreprises de construction ou de travaux publics.	Analyse de mesures de prévention des risques d'accidents proposées par le maître d'ouvrage et reprises dans le préprogramme.	<p>0 -Absence de préconisation</p> <p>2 -Thématique mentionnée (dans les cahiers des charges ou chartes)</p> <p>5 -Cahiers de prescriptions</p>
13.4 Réutilisation des équipements	De petites entreprises de réparation pourraient voir le jour et se positionner comme unités de recyclage, autrement dit dans le développement d'activités de récupération de biens et d'équipements qui seraient utiles à d'autres familles. Dans le cas des aménagements/emmenagements cette activité peut être particulièrement utile.	Entretien avec le maître d'ouvrage pour évaluer si l'idée d'une telle filière est envisagée lors de la gestion du quartier ou de l'écoquartier.	<p>0 Peu ou pas prise en compte (ni évoquée ni étudiée)</p> <p>1 Partiellement prise en compte (évoquée ou étudiée sans concrétisation)</p> <p>5 Potentiel bien pris en compte (création programmée)</p> <p>Création effective d'activité</p>
13.5 Livraison des marchandises	Il s'agit d'organiser les flux des marchandises au sein du quartier de manière à réduire leur impact écologique et améliorer le confort des riverains comme des commerçants (ceci est un objectif de la grille EcoQuartier 2011). Pour ce faire, la livraison de marchandises doit être pensée lors de l'aménagement du quartier avec des espaces prévus pour les camions ainsi que l'obligation des entreprises ayant beaucoup de livraisons de déposer d'un espace à l'intérieur de leur parcelle (ce qui doit être inscrit dans le règlement de PDAU ou dans le POS de la commune).	<p>13.5 Mesures prises pour éviter l'encombrement de la voirie par la livraison des marchandises : réglementation prévue en cas de livraison à l'intérieur des parcelles ;</p> <p>Organisation de l'espace prévue pour la livraison des marchandises dans le préprogramme.</p>	<p>0 Aucune</p> <p>1 Sensibilisation</p> <p>3 Incitation</p> <p>5 Action réglementée</p>
14.1 Mixité sociale dans la ville	Le quartier doit contribuer à la mixité sociale de la ville mais ni plus ni moins que sa part dans la population totale, Mixité en termes de logements : La mixité en termes de logement doit être assurée dans tous les quartiers de la commune. Les critères d'évaluation de la mixité sociale	14.1 A : Contribution du quartier à l'amélioration de la mixité sociale sur l'ensemble du territoire de la commune : le diagnostic doit mettre en évidence les besoins de logements sociaux dans mes différents quartiers (à partir de plan local d'habitat ou plan	<p>Une limite de cet indicateur est le poids de l'origine sociale.</p> <p>Mesure 14.2 A</p> <p>0 Négative ou inconnue</p> <p>2 Neutre</p> <p>4 Positive</p> <p>5 Très positive</p>

<p>14.2 Economie locale ou endogène</p>	<p>et urbaine doivent être définis dans un périmètre pertinent : quartier ou îlot. Un périmètre intéressant est défini par un cercle de 300m depuis la future entrée des logements (Cette distance pouvant être fait à pied et à la distance retenue sur les indicateurs de la DG environnement de la commission européenne).</p> <p>Ce qui concerne l'école secondaire :</p> <p>L'absentéisme de manière croissante, la violence et la délinquance sont des indices révélateurs de problème d'intégration sociale.</p> <p>Le projet de quartier ou d'éco-quartier ne devra pas se réaliser au détriment des activités en place ou à proximité (commerces, services, associations) qui peuvent être perturbés par les travaux, d'éventuelles démolitions...puis par la concurrence d'une nouvelle unité commerciale plus attractive. Le projet devra trouver les mesures compensatoires pour éviter toute perte d'emploi et aussi de lien social (aussi avec les associations).</p> <p>Il faut au contraire que le quartier ou l'éco-quartier soit un vecteur de développement de l'économie locale avec l'accroissement de la zone de chalandise, un renforcement de l'attractivité commerciale, l'incitation à la création de nouveaux services, activités ou commerces (micro- entreprises, coopératives de production ou de construction, activités associatives dans les domaines des services à la personne, de la construction, de l'alimentation, du commerce, économie sociale et solidaire...)</p>	<p>local d'urbanisme) ; il convient d'estimer la place du quartier ou de l'éco-quartier dans le projet d'une meilleure mixité sociale au sein de la commune, voire de l'agglomération.</p> <p>14.1 B : Contribution à la réduction du retard scolaire des enfants (sortie du primaire et collège) :</p> <p>Pour la sortie du primaire : pourcentage des enfants avec un retard scolaire en sortie de primaire à comparer avec les pourcentages locaux et nationaux.</p> <p>Evaluation de l'importance des activités dans le quartier ou dans un périmètre pertinent ;</p> <p>Evaluation des impacts du projet sur la présence ou le développement de ces activités.</p>	<p>Mesure 14.2 B</p> <p>0 -Pas de mesure pour réduire l'échec scolaire</p> <p>2 -Peu de mesures prises ou mesures peu efficaces</p> <p>5 -Mesures prises pour réduire les échecs scolaires (priorité locale, contrat d'objectifs...)</p> <p>0 Impact très négatif</p> <p>1 Impact plutôt négatif</p> <p>2 Pas d'impact</p> <p>3 Impact plutôt positif</p> <p>5 Impact très positif</p>
<p>14.6 Favoriser la qualité de la forme urbaine</p>	<p>Mesure 14.6A : Respecter l'intégration du quartier dans la ville à travers la continuité des formes urbaines. Ainsi, cet objectif à s'assurer que le projet de quartier durable : -s'appuie sur une qualité de desserte en transports collectifs avec une proximité de lignes de transports en commun structurantes, dans une logique d'inter-modalité ; affirme le rôle territoriale du quartier en cohérence avec les documents d'urbanisme locaux, s'inscrit s'il y a lieu dans la géographie prioritaire de SCoT : zone d'urbanisation prioritaire ou de densification préférentielle (comme dans le Schéma Directeur de l'Ile de France par exemple) ; s'inscrit dans le contexte urbain local, l'histoire du lieu, avec la capacité de rétroagir sur la ville : recherche de solutions/effets d'entraînement/ complémentarités réciproques... ; Favorise le développement d'une stratégie vis-à-vis de son environnement local : centralité confortée/ structuration/ intensité urbaine ; lien physique avec les quartiers alentours (accessibilité, déplacements doux, proximité des pôles d'équipements et d'emploi, liaisons, vues...).</p> <p>Mesure 14.6B : Fluidité de la trame viaire. Pour cela, il est préférable d'éviter les raquettes et les impasses.</p> <p>Mesure 14.6C : Innover dans la forme urbaine : -pour contribuer à construire une nouvelle relation entre l'homme et son environnement</p>	<p>14.6 A : Cohérence de la forme urbaine avec celle des quartiers limitrophes : Analyse du plan de masse et du préprogramme.</p> <p>14.6B : Fluidité de la trame viaire et du trafic : Analyse du plan de masse et de préprogramme.</p> <p>14.6C : Innover dans la forme urbaine : Analyse du plan de masse et du préprogramme.</p> <p>14.6B : La cohérence urbaine est une notion assez subjective avec la possibilité aussi de la part de l'architecte de chercher des ruptures...</p> <p>14.6C : L'innovation dans la forme urbaine est une notion assez subjective.</p>	<p>Mesure 16.6 A,B et C</p> <p>0 Pas assurée</p> <p>3 Moyennement assurée</p> <p>5 Bien assurée</p>

		naturel ; -pour faire appel à l'imaginaire des habitants, à travers l'expression artistique ou la forme futuriste de certains espaces publics.			
	14.7 Maillage des dessertes et cohérence du réseau de transports en commun	La question posée est de savoir si la réalisation de l'écoquartier a un impact sur le développement de transports en commun ou si à l'inverse, la localisation de l'écoquartier est due à la préexistence d'un réseau de transports en commun. Dans le premier cas, l'écoquartier joue un rôle structurant pour le développement des transports en commun ; dans le second cas ; l'écoquartier ne fait que renforcer la rentabilité des transports en commun ; ce qui constitue déjà en soi une bonne chose.	Analyse du diagnostic ; Entretien avec le service de Transports de la commune et la société de transports en DGS.	0 2 4 5	-Aucun impact -Amélioration de la rentabilité des lignes de TC -Amélioration de l'efficacité globale des TC -Création/ extension de lignes de TC
	14.8 Préserver le foncier	Un des corollaires de la densité et l'économie de l'espace et la possibilité de maintenir des réserves foncières. L'indicateur vise à évaluer comment la préservation de l'espace à été prise en compte par les décideurs dans le cadre de PLU (POS). Rappelons qu'un objectif de l'éco-quartier est de lutter contre l'étalement urbain, autrement dit, la création d'un éco-quartier doit contribuer à ralentir la consommation l'espace ailleurs sur le territoire de la commune ou plutôt de l'agglomération.	14.8 : impact du projet d'écoquartier sur le ralentissement de l'étalement urbain : à dire d'expert.	0 2 5	Aucun ou pas évalué Impact limité Impact significatif
15 Solidarité et politique de mixité	15.1 Mixité sociale : logements sociaux locatifs dans les autres quartiers de la ville qui se ne sont pas sociaux	La pluparts des quartiers ou éco-quartiers doivent disposer de logements sociaux du fait de manque de logements sociaux en France ; et que 70% des ménages français ont de revenus qui les rendent éligibles au logement social. Le logement social participe aussi au parcours résidentiel des jeunes ménages. On trouve fréquemment un taux de logements sociaux de 30% dans les projets de quartiers ou d'éco-quartiers.		0 2 3 5	-<20% ou > 35% ou déséquilibre accru de la mixité sociale -Pas d'impact sur la mixité sociale du territoire -Impact positif sur la mixité sociale du territoire -Entre 20 et 35% ou renforcement marqué d'une mixité sociale équilibrée sur le territoire.
	15.2 Mixité sociale : logements très sociaux (y compris l'hébergement d'urgence)	Les opérations destinées aux populations fragiles (acquisition/ amélioration ou bail emphytéotique ou construction neuve), en France, PLAI foyer ou PST (bail emphytéotique ou acquisition/ amélioration) ainsi qu'hébergement d'urgence (femmes battues par exemple).	15.2 Besoin de logements très sociaux dans la commune : -nombre de logements très sociaux produits dans le projet ; -besoin de logements sociaux exprimés au niveau de la commune.	0 2 5	Pas pris en compte Partiellement pris en compte Bien pris en compte
	15.5 Mixité intergénérationnelle	15.2B : Offre de logements adaptables pour les personnes à mobilité réduite dans le quartier ; 15.2C : présence de structures permettant le maintien de personnes âgées à leur domicile : le vieillissement est un phénomène de plus en plus important. L'éco-quartier doit être autant que possible multi-générationnel. L'éco-quartier doit prévoir des logements adaptés, la mise en place de structures d'aides à la personne (partage des repas, aide à domicile...), des infrastructures adaptées (centre d'accueil...), des activités dédiées aux personnes âgées, l'encouragement à des activités intergénérationnelles...	15.2 B : Offre de logements adaptable ou chambres ou foyers pour les personnes âgées. 15.2C : Présence de structures permettant le maintien des personnes âgées à domicile.	Mesure 15.5, B et C  0 2 4 5	Pas d'offre Offre partielle, limitée Offre suffisante à court terme Offre permettant d'anticiper les besoin à moyen terme

	15.3 Diversité de l'offre de logements	Les quartiers ou les éco-quartiers doivent proposer une offre diversifiée de logement qui rende possible la mixité sociale, la mixité intergénérationnelle et le maintien dans le quartier de populations dont les besoins se modifient, au fil de temps : secteur privé, social en accession, locatif social., diversité des tailles (T3 à T5 et +), des prix (favoriser le parcours résidentiel dans le quartier et/ou dans la ville), des types d'habitat (individuel isolé, individuel groupé, maison de ville, collectif, semi-collectif)	15.3A : Contribution du projet à renforcer la diversité de l'offre de logements : statuts des occupants. 15.3B : Contribution du projet à renforcer la diversité de l'offre de logements : types d'habitat. 15.3C : Contribution du projet à renforcer la diversité de l'offre de logements : taille des logements.		Mesure 15.6 A, B et C 0 -Contribution négative du projet 1 -Peu de variétés offertes 3 -Variété offerte 5 -Variété offerte et capacité d'adaptation à moyen terme
16 Culture, éducation et formation	16.1 Préservation et valorisation du patrimoine.	L'indicateur cherche à décrire l'existence de mesures ou actions spécifiques centrées sur la préservation et l'amélioration du patrimoine architectural (amélioration de la qualité technique des bâtiments existants, dans le cadre ou non d'une réglementation générale d'intervention), historique (prise en considération de la valeur du patrimoine des maisons, bâtiments et espaces publics en tant qu'éléments constitutifs du patrimoine bâti historique et architectural), naturel (biodiversité et écosystèmes) ou paysager. Il s'agit aussi de mettre en évidence le rôle de patrimoine architectural, culturel ou naturel dans le projet de l'aménagement.	16.1 A : Mesures de préservation et/ou de valorisation du patrimoine bâti : bâtiment neuf ; 16.1 B : Mesures de préservation et/ou valorisation du patrimoine bâti : bâtiments existants ; 16.1 C : Mesures de préservation et/ou valorisation du patrimoine culturel (y compris identité et mémoire du territoire) ; 16.1 D : Mesures de préservation et/ou valorisation du patrimoine naturel.	Analyse du préprogramme ; Entretien avec l'architecte conseil de la commune ou l'ABF	Mesure 16.1 de A à D 0 -Pas pris en compte 2 -Peu pris en compte (patrimoine préservé) 4 -Bien pris en compte (patrimoine mis en valeur) 5 -Très bien pris en compte (structurant le projet)
	16.2 Espace culturel	Pour certains comme Philippe Madec, la culture est quatrième pilier du développement durable. Effectivement, tout mode de développement repose sur la culture, de la préservation de l'espace culturel peut être particulièrement symbolique du rôle du quartier dans le développement durable. L'indicateur proposé concerne la structure, l'espace dans lequel des activités culturelles peuvent être développées. Il reste ensuite à définir le contenu des projets culturels.	16.2 Espace culturel pour les habitants du quartier et les riverains : entretien avec les services concernés Analyse du préprogramme.		0 Aucun 2 Possibilités offertes 5 Offre structurée
	16.3 Démarche artistique dans la conception des espaces publics	Dans de nombreuses villes, l'aménagement des espaces publics est accompagné par un effort artistique important pouvant être réalisé par des artistes connus ou locaux. La dimension artistique peut avoir plusieurs objectifs : améliorer l'image du quartier ou son attractivité, lui donner une identité mais aussi favoriser l'appropriation du quartier par les habitants. Dans ce dernier cas, la démarche artistique peut être le fait d'artistes locaux, professionnels ou non.	Analyse du programme et des actions mises en œuvre ; Entretien avec le service culturel de la commune avec l'aménageur.		0 -Démarche artistique améliorant l'image du quartier mais hors contexte ; 3 -Démarche artistique améliorant l'image du quartier avec les artistes locaux ; 5 -Démarche artistique améliorant l'image du quartier avec les artistes locaux et du quartier, pour l'appropriation du quartier par leurs habitants.
	16.4 information et sensibilisation des habitants	L'information est nécessaire pour bien utiliser les logements à faible consommation d'énergie (gestion de la véranda ou de la VMC double flux par exemple), à faible consommation d'eau...il est de même dans les jardins, pour les plantations les plus adaptées au climat, pour l'utilisation de la citerne d'eau pluviale... Des actions de sensibilisation	16.4. Information et sensibilisation des habitants (présents et futurs) : gestes verts, biodiversité, et via les livrets, réunions d'information, groupe de travail... : Analyse des actions programmées d'information, de sensibilisation, de concertation avec les habitants et les riverains ;		0 Aucune 2 Sensibilisation 4 Actions de formation 5 Actions intégrées

	16.5 Information et sensibilisation des acteurs de la ville	Information et sensibilisation sur le projet et ses objectifs auprès des commerçants, des entreprises...il s'agit également d'utiliser les structures (associations, universités, institutions culturelles et sportives, etc.) pour mener des actions de sensibilisation.	16.5 : Sensibilisation des acteurs socioéconomiques de la commune au projet quartier ou éco-quartier : Distinguer les différentes catégories d'acteurs de la ville durable ; Analyse des actions programmées d'information, de sensibilisation, de concertation avec les acteurs de la ville.	0 2 4 5	Aucune Sensibilisation Actions de formation Actions intégrées
	16.6 Formation des professionnels	Les professionnels sont des partenaires importants du projet de renouvellement urbain. Beaucoup découvrent des marchés dans lesquels des clauses sociales ou environnementales sont inscrites ou pour lesquels des exigences de performances, de méthodes sont prescrites. Ces éléments demandent des explications ; un travail de partenariat évitera les contre-performances et les surcoûts pour se prévenir des risques.	16.6 : Actions et mesures pour former les entreprises locales, les services des communes concernées et des bailleurs, les compagnons des entreprises de construction... : Distinguer les différentes catégories d'acteurs concernés et analyse des actions envisagées de formation des professionnels pour chacune entre elles.	0 2 4 5	Aucune Information Actions de formation Actions intégrées
	16.7 Actions d'éducation à l'environnement, au développement durable et à la citoyenneté (scolaires, habitants, associations)	Des actions avec les scolaires dans la cadre des programmes pédagogiques doivent être envisagées pour sensibiliser les jeunes et les inciter à s'orienter vers les métiers du développement durable. Des actions sur les gestes verts peuvent être entreprises également auprès des habitants ou d'associations locales. Par ailleurs, en complément des actions de sensibilisation et d'information, des ateliers de formation ou de formation-action peuvent aider les habitants à mieux comprendre qu'est une démarche-projet de développement durable, dans le projet de quartier ou d'éco-quartier et dans la vie des citoyens. Le projet de quartier ou d'éco-quartier peut par exemple servir de référence à des actions d'éducation populaire ou d'université populaire.	16.7 Nature des actions d'éducation envisagées : Entretiens avec le maitre d'ouvrage et les services concernés ainsi qu'avec les associations en charge d'éducation populaire.	0 1 3 5	-Aucune -Informations auprès des scolaires et de la population -Visites et sensibilisation -Mise en place de projets pédagogiques à destination de différents publics
17- Une nouvelle façon de penser et d'agir : démarches, méthodes, outils	17.1 Transversalité de la structure de pilotage du projet	La structure de pilotage porte le projet. Le comité de pilotage est la structure décisionnelle et il est important que des compétences diverses soient présentes.  Les quartiers ou les éco-quartiers européens (comme références) s'appuient sur des comités de pilotage assez larges et diversifiés quand aux structures et aux compétences. La structure est présidée par le maire ou le maitre d'ouvrage mais c'est un lien d'échanges et de décision partagée (les compétences opérationnelles ou de comité technique étant analysées avec la Mesure. il s'agit d'évaluer la diversité des structures représentées, cette diversité permettant de mobiliser les compétences et les fonds nécessaires.	Transversalité et prise de décision au sein du comité de pilotage du projet :  Analyse de la transversalité au sein de la structure et les processus de décision : nombre des structures représentées, diversité des sensibilités représentées, organisation de la décision, mode de fonctionnement. Echelle de 0 à 5 à remplir en fonction de la transversalité des structures et sensibilités représentées et des processus de décision	0 1 2 3 4 5	0 peu ou pas de transversalité et un mode de décision très centralisé. 1 à 4 Etapes intermédiaires du cloisonné à la transversalité ou d'une organisation hiérarchisée à un fonctionnement en réseau 5 Large transversalité et processus de décision décentralisé.
	17.2 Transversalité des compétences mobilisées et cohérence d'outils réglementaires, juridiques et contractuels	Cet indicateur est complémentaire de l'indicateur 17.1. concernant le comité de pilotage. Il s'agit d'évaluer la multidisciplinarité des compétences présentes dans les comités techniques : services techniques et experts des différentes compétences : urbanisme, économie, environnement, social, culturel...		0 1 2 3 4 5	0 Peu ou pas de diversité des compétences politiques et techniques. 1 à 4 De « peu ou pas de diversité des compétences » à « large diversité des compétences ». 5 Large diversité de

				compétences politiques et techniques.
18 Les partenariats	18.1 Charte de développement durable du projet (aussi bien que les partenariats professionnels et entre les acteurs).	Une charte de développement durable permet de préciser le rôle, les objectifs et les engagements de chacun. Elle permet aussi de mobiliser les partenaires dans la durée afin de partager les expériences et les objectifs. Le comité de pilotage est une structure indispensable mais il doit permettre l'élaboration d'un document que nous appelons la charte de développement durable. Chaque action menée sur le quartier apportera ainsi sa contribution pour faire en sorte que les objectifs soient effectivement atteints.	Existence d'une charte de développement durable ou d'un document analogue engageant les partenaires du projet (document cadre de développement durable ou prescriptions de développement durable).	0 -Aucune charte 2 -Existence d'une charte 4 environnementale ou d'écologie urbaine. 5 -Existence d'une charte de DD ou référentiel pour le projet sans indicateur ni exigence. -Existence d'une charte de DD ou d'un référentiel avec des indicateurs et des exigences.
19habitants et des usagers.	19 1- Participation des habitants et usagers	Il s'agit de mettre en place des actions favorisant la participation des riverains et des habitants tout au long du processus de conception et de réalisation du projet.	19.1A Actions pour favoriser la participation dans la conception du projet : Recensement des actions pour favoriser la participation des habitants de la ville, des associations, des personnes intéressées et des riverains concernés. 19.1 B : Participation des habitants en usagers à l'évaluation des opérations et du projet (diagnostic compris)	0 -Aucune participation, 1 coercition 2 -Information 3 -Sensibilisation 4 -Consultation 5 -Concertation à l'échelle d'une ou plusieurs opérations -Participation des habitants et usagers (concertation) à l'ensemble des étapes du processus de suivi, évaluation.
	19.2 Coproduction d'aménagement d'espace ou d'équipement public avec les habitants.	« la démarche participative doit aboutir à une coproduction du projet qui doit permettre aux habitants ou futurs habitants de s'approprier, c'est-à-dire de la faire évoluer » (Grille EcoQuartier 2011).	19.2 A. Actions envisagées en termes de coproduction d'espace public avec les habitants (jardin d'enfant, placette, jardin partagé...). 19.2 B. Procédures envisagées de coproduction avec les habitants pour la construction ou la rénovation d'équipements publics. 19.2 C. Procédures envisagées de coproduction avec les habitants pour la réalisation d'espace semi-public	Il est toujours difficile de définir l'importance et le rôle des habitants et des acteurs d'un projet sans une étude sociologique approfondie des procédures de démission. 0 0-Aucune action 3 3à5-Existence d'opération de coproduction d'espaces avec 5 une évaluation qualitative des résultats attendus ou obtenus en termes d'appropriation de l'espace par le public concerné.

## Annexe 06

Des modèles pour un système d'habitat Selon MALISZ, B, (1972), « Formation des systèmes d'habitat », Ed Dunod, Paris.

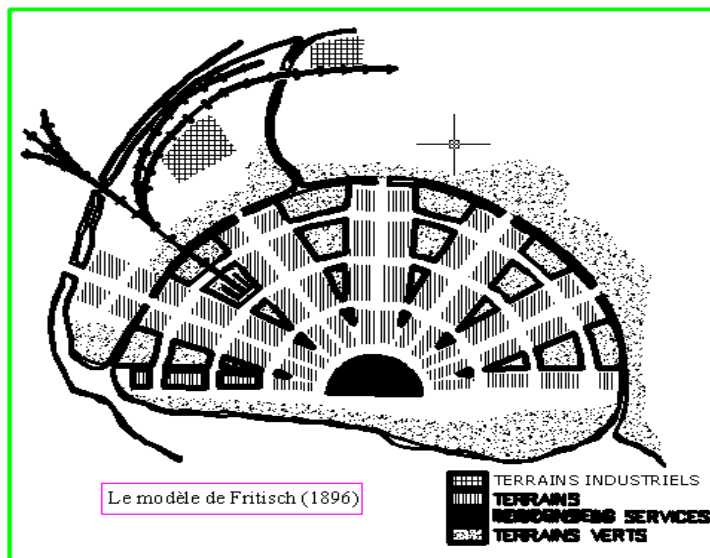


FIG.1 Le modèle de Fritsch (1896) (d'après T.A.Reiner)

Voulant passer en revue les modèles théoriques de la ville de l'avenir élaborés au XX<sup>e</sup> siècle, il faut commencer par le modèle concentrique de Fritsch. L'essentiel de son idée est l'enfoncement de coins de verdure qui vont de la périphérie jusqu'au centre de la ville. C'est le premier pas vers la distension des systèmes d'habitat. Ce schéma tient convenablement compte de l'importance des orientations radiales formant le squelette des quartiers résidentiels, mais surestime la valeur des artères de ceinture sans percevoir le danger d'embouteillage du centre par la circulation.

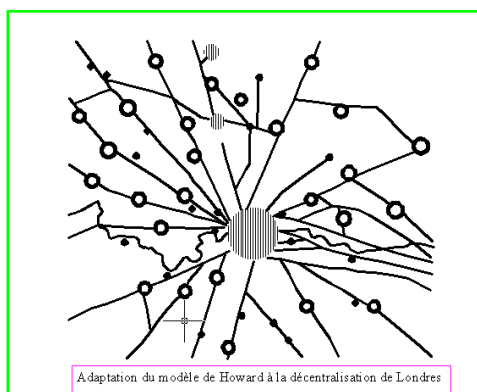


FIG.2. Adaptation du modèle de Howard à la décentralisation de Londres R.Unwin  
La figure représente la manière d'adapter le cité-jardin à la décentralisation de Londres. Il convient de remarquer l'importance accordée par l'auteur au modèle en tant qu'abstraction.



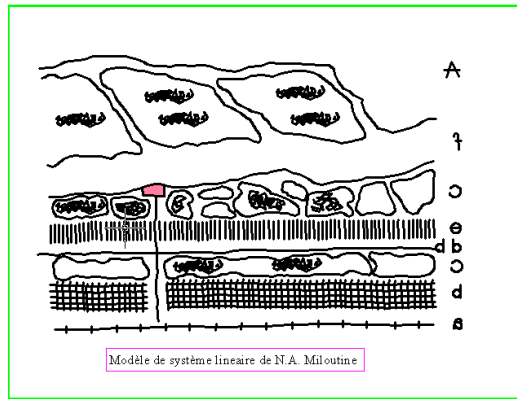


FIG.3. Modèle du système de N.A. Milioutine

Légende : a chemin de fer ; b\_ industrie ; c\_ parc ; d\_ routes ; e\_ terrains d'habitation ; f\_ fleure.

L'idée première de la ville étendue linéairement le long des routes remonte à Soria y Mata, donc à 1889 .Elle est donc , en principe , antérieure aux modèles concentrique examinés dans ce chapitre.

Ce concept a été longtemps sous-estimé, jusqu'à ce que N.A. Milioutine l'applique dans son projet pour Stalingrad. Dans son interprétation , la ville en bandes est conçue essentiellement en vue d' éliminer le recours aux transports dans les déplacements vers les lieux de travail.Ceci devait rendre possible l'aménagement de bandes parallèles de zones industrielle ,d'habitation et de loisirs (les transports étant linéaires ) .En réalité cependant, les travailleurs d'une même entreprise industrielle habitent diverses localités , le long de l'axe de transports, dans les limites de la linge isochrone admise. En outre, ce modèle sous-estime également la force de concentration des services. Il n'empêche qu'il s'est révélé très fécond en donnant naissance à toute une famille de système en bandes.

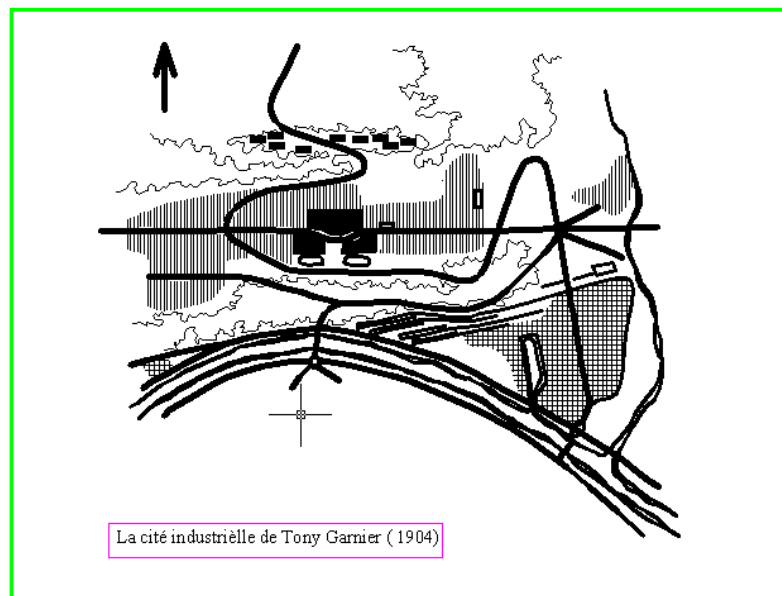


FIG.4. La cité industrielle de Tony Garnier\_1904 (d' après R .Karlowsiz)

Légende : 1\_ centre de services (salle de réunion, musée, bibliothèque, galerie d'exposition, théâtre, théâtre de plein air) ;2\_ terrains de sports ;3\_ école ;4\_ école professionnelle ; 5\_ bâtiments d'habitation ;6\_ dispensaires ; 7\_ quartier industrielle ;8\_ gare ;9\_ gare de marchandises ; 10\_ vieille ville ;11\_ abattoirs ;12\_ fleuve.

Tony Garenier a introduit, dans le modèle théorique de la ville, la règle de disposition fonctionnelle des terrains. Ce schéma rompt également avec le principe antérieur de concentricité du système ; en ce sens, constitue la vers systèmes linéaires

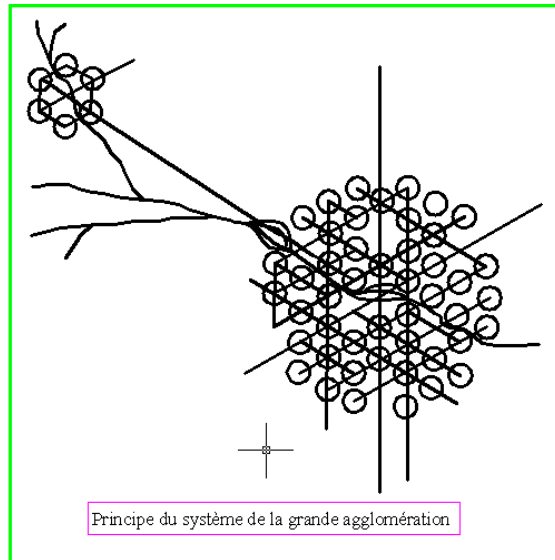


FIG.5. Schémade la ville multi-nucléaire de E.Gloeden\_1923  
(d'après T.A .Reiner )

- A. Principe du système de l'agglomération.
- B. Fragment adapté à la concrète.

La tendance à la décentralisation des grandes agglomération urbaines s'exprime non seulement sous la formes de modèle en bandes, mais aussi sous celle de modèle multi-nucléaire , que l'on peut aussi appeler « en tapis ». Dans le schéma proposé par E.Gloeden ,l'idée consiste dans la création d'un nombre quelconque d' unité de cent mille habitants, disposées sur la grille du réseau de transports électrifiées. Chaque unité a son propre centre (noyau) qui peut se spécialiser dans un genre de services déterminé. Ainsi que le montre le détail d'application, les industries sont disposées hors de ces unités .Ce schéma semble peu réaliste face aux de la concentration, dont l'influence est particulièrement forte dans le cas de services centraux.

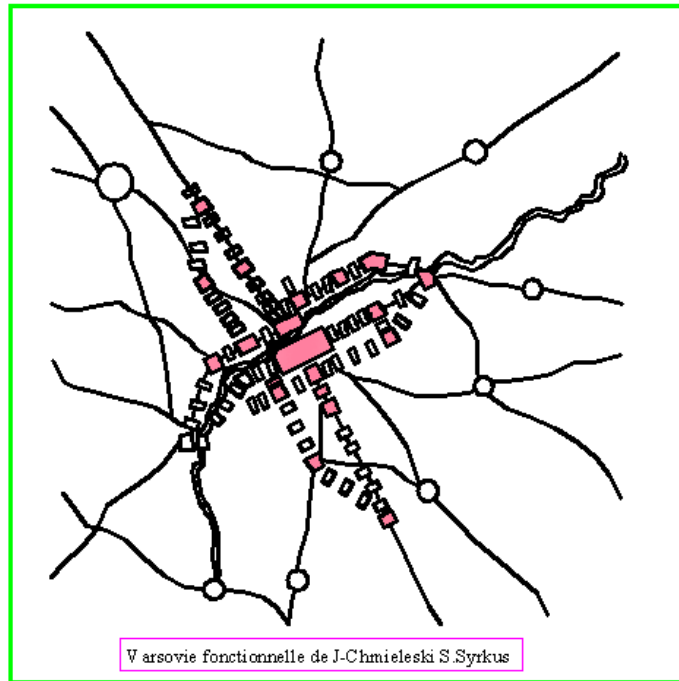


FIG.6. « Varsovie fonctionnelle » de J.Chmielewski et S.Syrkus \_1934 (d'après la publication de SARP).Système d'unités structurelle d'un ensemble urbain. En noir\_les unités opérationnelles (murs à la construction )  
Ce modèle est au fond l'archétype de la conception moderne de la ville-région . le principe de la décentralisation proposée consiste dans la création de ce que les auteurs appellent des « bandes dynamiques » d'occupation intensive du sol, en vue de mettre à profit les faisceaux de divers modes de transport. Cette idée qui a été plus tard à la base de la conception de l'ensemble urbain de Varsovie est le premier modèle de ville conçue au niveau de la région.

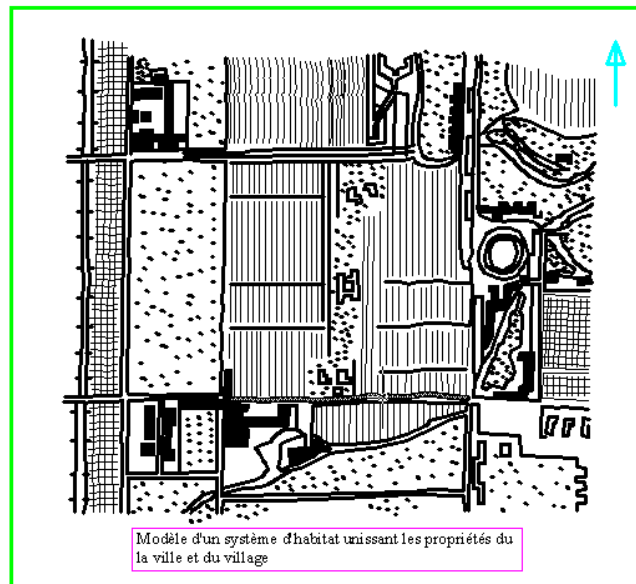


FIG.7.Modèle d'un système d'habitat unissant les propriétés de la ville et du village\_pricpe du « tissu » d'utilisation du sol : « Broad Acre City » de F.L.Wright (d'après T.A.Reiner)

Ce schéma qui peut être rangé parmi les système « en tapis » est une forme extreme de dispresion.Il est né d'une conception cherrchant à réunir les avantage de la campagne et de la ville , et constitue une réponse aux conditions spécifiques de la ville américaine(maison et voiture individuelle ).

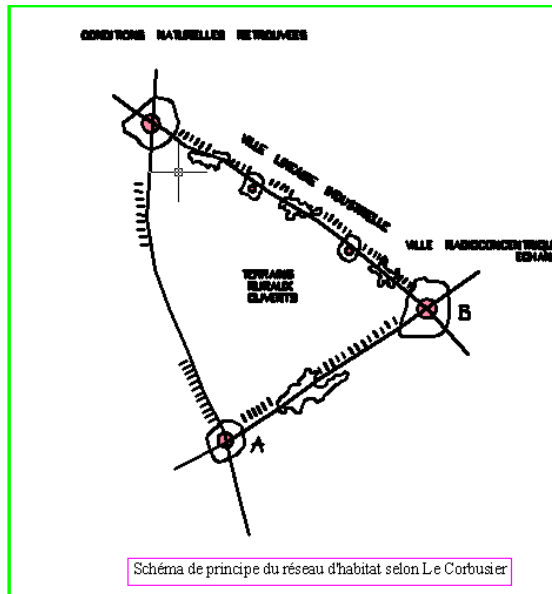


FIG.8. Schéma de principe du réseau d'habitat selon le Corbusier (d'après l'Avenir des villes)

L'opposition à la croissance cocentrique des villes a fait naître le fonctionnement du système linéaire. Le Corbusier prévoyait application au cas des villes industrielles, étendues le long des voies de transport. (Cf. la fig 02 page 31 de l'ouvrage de Malish)

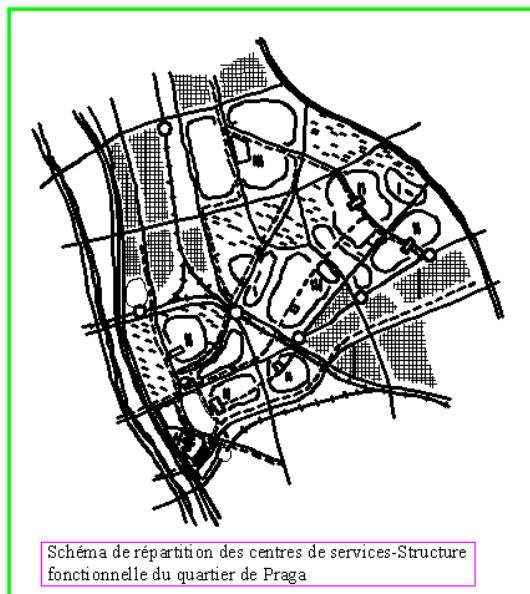


FIG.9. Schéma de répartition des centres de services \_ structures fonctionnelle du quartier de Praga Polnoc à Varsovie (d'après de Plan général de Varsovie, 1961)

La figure représente une partie du territoire de Varsovie sur la rive droite de la Vistule. Les centres de services ont été répartis conformément à leurs rayons d'influence. On y voit nettement apparaître trois niveaux de services : Praga-centre, centre de quartiers, centres locaux (des unités structurelles).

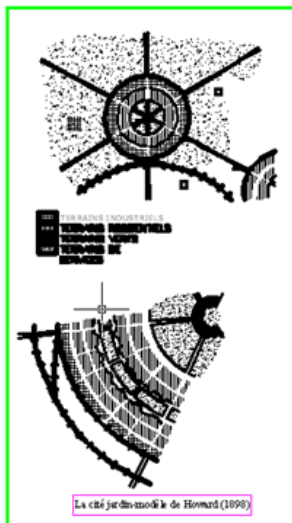


FIG .10.La cité-jardin \_modèle de Howard(1898)  
(d'après T.A.Reiner)

L'idée de Howard consiste dans la distension des système concentrique croissant spontanément, par la construction de cité-jardins satellites. Equipées d'industries, ces satellites devaient « délester » la ville-mère et créer des conditions réunissant les avantages de la ville et de la campagne (légumes cultivés par les habitants dans leurs petits jardins)

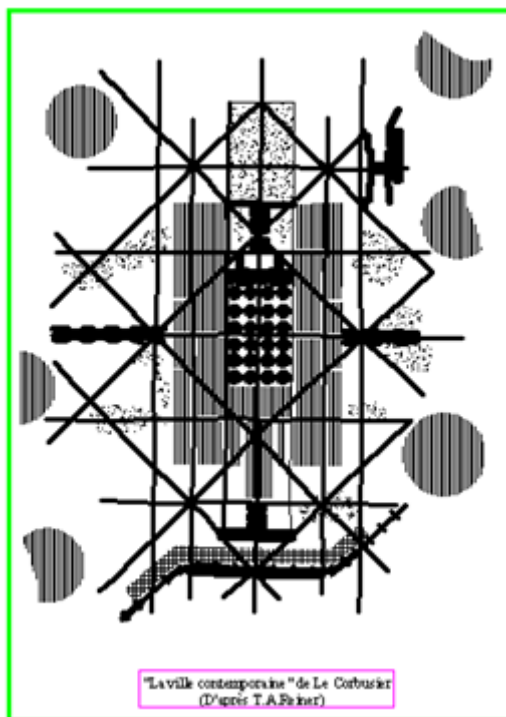


FIG.11. « ville contemporaine » de le Corbusier  
( d'après T.A.Reiner)

L'apport de le Corbusier à la construction de modèle théorique de ville est essentiellement l'introduction de la troisième dimension. Les immeubles –tours permettent d'assurer une haute densité de peuplement tout en libérant la surface des terrains, rendus ainsi disponibles pour les services, la verdure et les loisirs. Remarquons que le Corbusier rapportait son modèles besoins actuels et non pas à un avenir lointain qui créera des besoins nouveaux, aujourd'hui inconnu.

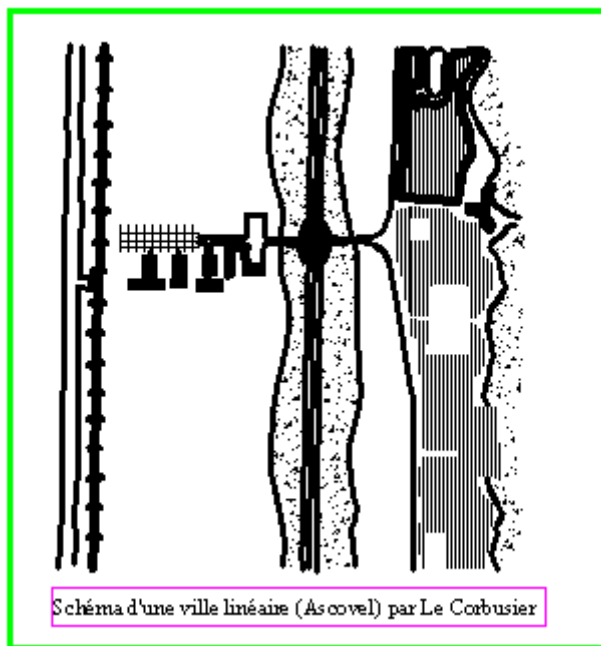
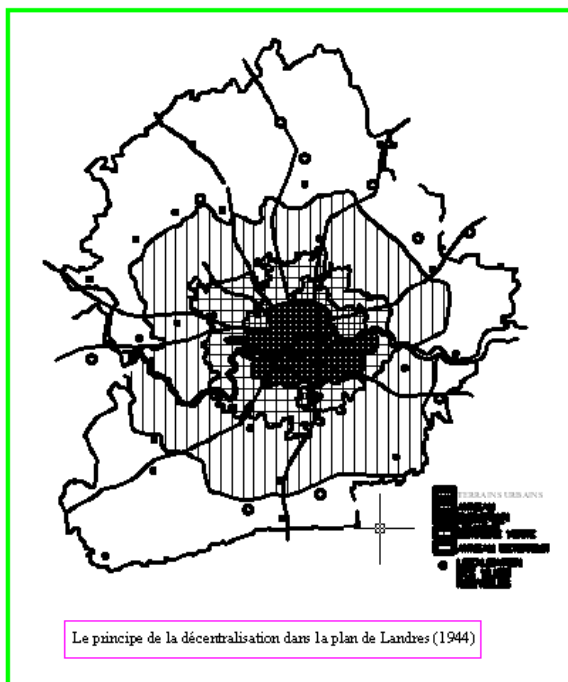


FIG.13.Schéma d'une ville linéaire (Ascovel)par Le Corbusier.  
Le Corbusier a, au fond, repris le schéma de Milloutin, les différences n'apparaissent que dans la concrétisation du modèle (Alger).

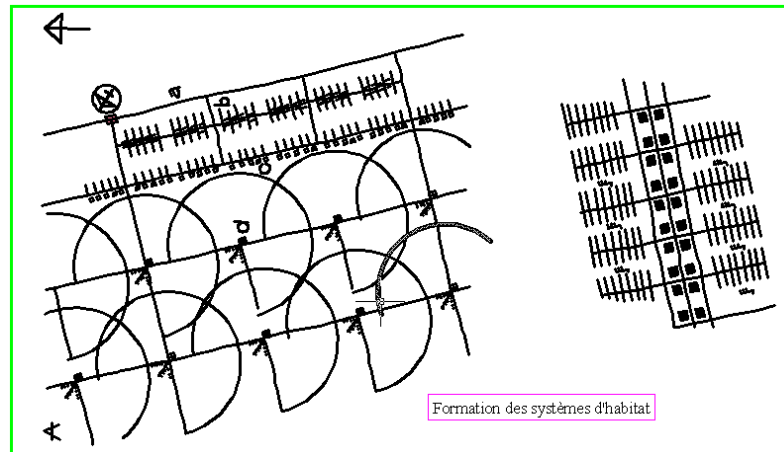


FIG .13.Schéma d'une ville liée(Ascovel) par L.Hilberseimer\_1944 (Selon The New City)

- A.schéma de la ville en bandes. Légende : a principales artères de circulation rapide ; b\_ axe de services ; c\_ industries non nuisibles ; d\_ industries nuisibles (fumés).  
 B. agrandissement partiel de l'axe de services avec les unités d'habitation .

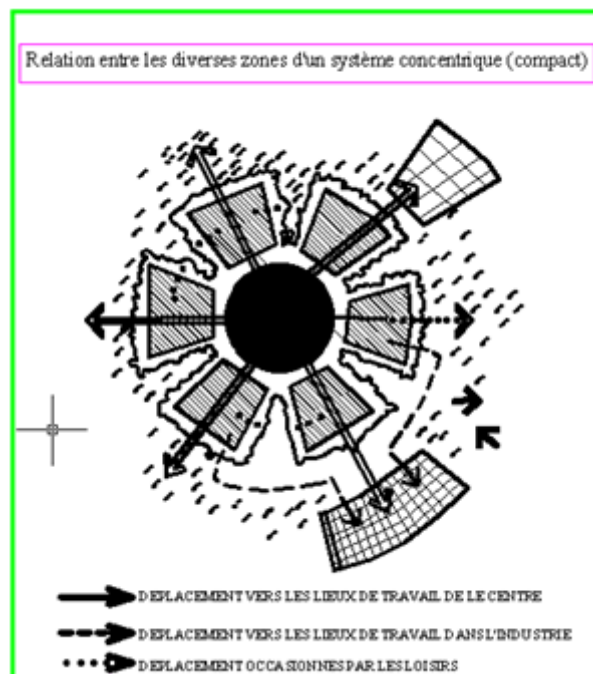


FIG.14. Relation entre les diverses zones d'un système concentrique(compact) l'un des problèmes essentiels dans la construction du modèle spatiale de la ville est la division fonctionnelle du terrain (zonage).En ne distinguant que les modes fondamentaux d'utilisation (industrie, logement, services centraux ) et en s'appuyant sur les schémas des migration alternantes (voir chapitre 1), on peut déterminer les relations entre ces zones , comme sur la figure ci-dessus.

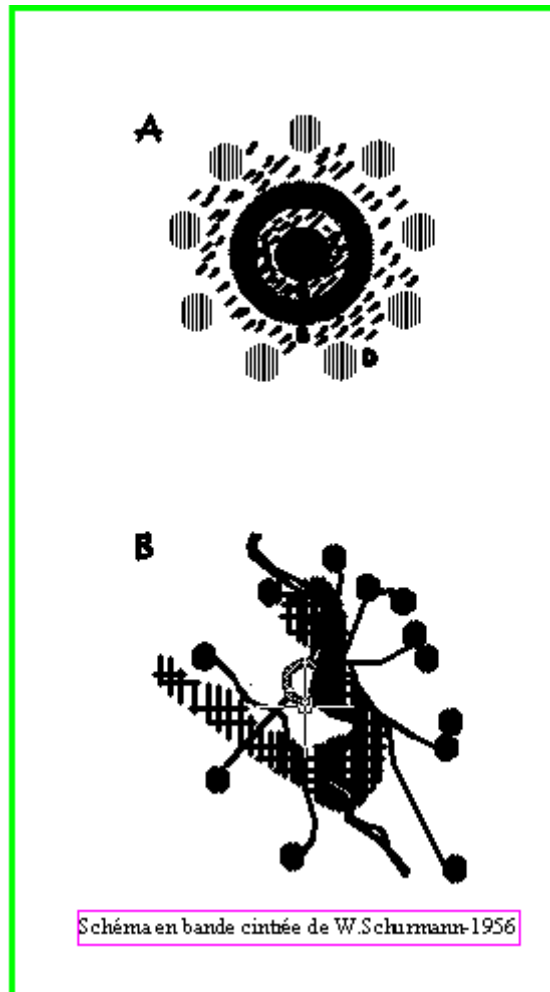


FIG : Schéma en bande cintrée de W.Schurmann-1956

(d'après les informations de l'Institut für Raumforschung, VII. 1956)

A. Principe général ; légende : A- ville-mère (services), B- Zone verte, C- anneau industriel-quartiers résidentiels.

B.application du schéma à Cologne, compte tenu de la situation des industries existantes et des villes satellites déjà développées. W. Schurmann voulait remédier aux carences du système linéaire- issues de la sous-estimation des lois de la concentration- en « cintrant » la bande autour de la ville-mère. Toutefois l'application de ce schéma à Cologne démontre que, dans ces conditions, le système en bande perd à vrai dire ses particularités.



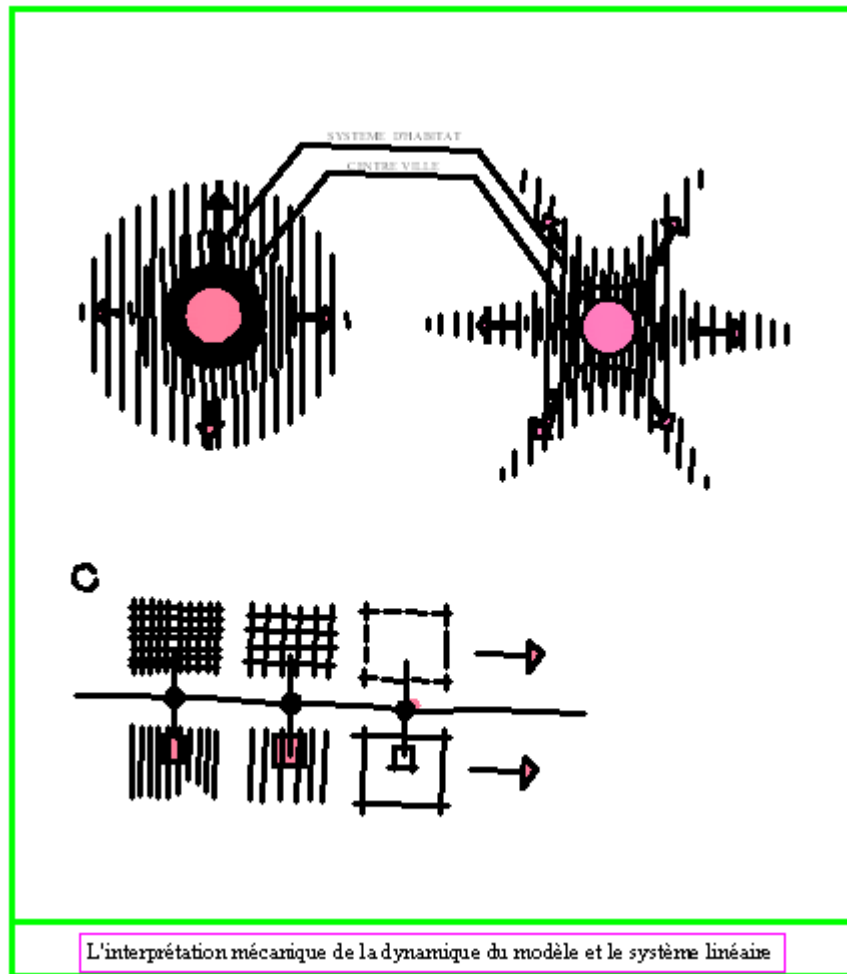


FIG : L'interprétation mécanique de la dynamique du modèle et le système linéaire

- Croissance annulaire spontanée du système d'habitat
- La même tendance, compte tenu du rôle des artères radiales
- Ce mode d'interprétation de la spontanéité de la dynamique de croissance cause de grosses difficultés dans l'adaptation du centre-ville à ses tâches nouvelles.

C. Système linéaire – essai de tenir compte de la dynamique de croissance ; le système formé d'éléments successivement rajoutés, ne résoud pas les difficultés liées à l'expansion du centre-ville. La croissance concentrique spontanée des systèmes d'habitat aboutit à l'étranglement du centre par l'excès de trafics contraires. Il est impossible d'augmenter la superficie du centre-ville au fur et à mesure de la croissance du système. Le système linéaire est une tentative de répliquer à ces carences des systèmes concentrique (croissant d'une manière spontané) C'est cependant une solution mécanique. L'addition de nouveaux éléments au fur et à mesure de la croissance du système ne tint pas compte des lois de la concentration des services.

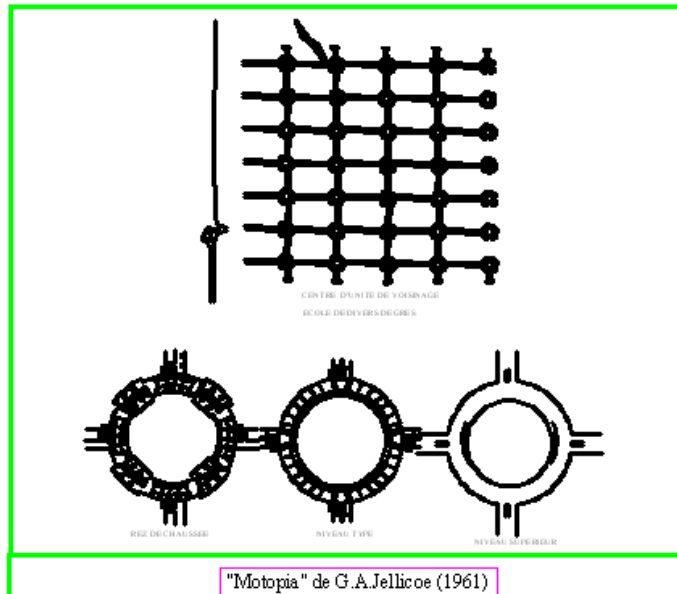
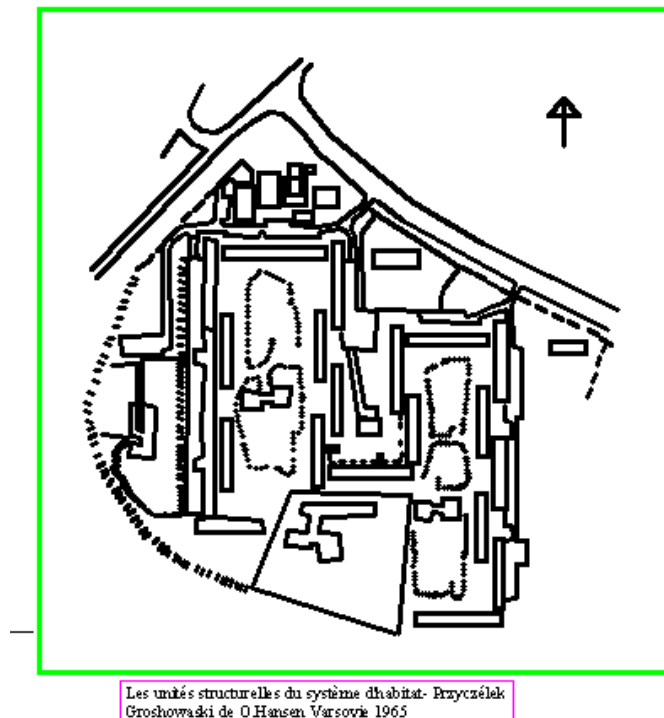


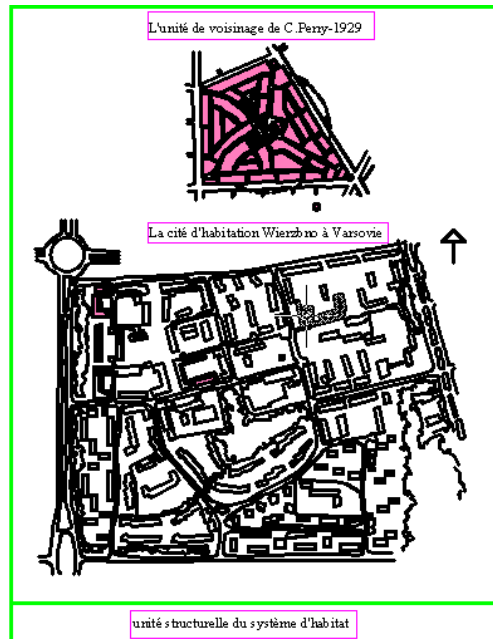
FIG : « Motopia » de G.A.Jellicoe-1961  
(après l'ouvrage de même titre)  
a. Schéma d'ensemble.

B. Détail d'un nœud. Légende : rez-de-chaussée magasins ; niveau type- logements ; niveau supérieur (toit)- autoroute (directement en dessous d'elle : niveau de garages).



(D'après le projet de Z. et O.Hansen, et de B. Ufnalewski)

Ce projet concret est un exemple d'interprétation de l'unité structurelle qui diffère de la FIG au dessus. Il s'appuie sur une occupation assez intense du sol, avec la création de vastes espaces pour les services locaux et les loisirs. Les espaces libres sont différenciés selon leur mode d'utilisation fondamentale : accès, services, etc., et aussi loisirs.



A.L'unité de voisinage de C. Perry-1929 (d'après T.A. Reiner)

B.La cité d'habitation Wierzbno, à Varsovie

(projet de Z. Ffiusowa, prévu pour 23000 habitants, d'après le plan général de Varsovie, 1964)

Outre le zonage et la géométrie du système, la division en unités structurelles hiérarchiques est le troisième critère fondamental de la construction du modèle spatial. Perry a été le premier à introduire la division en unités structurelles (de voisinage).

Cette idée éveille depuis bien des controverses. Mais réussit à se maintenir. Sa justification consiste essentiellement, semble-t-il, dans la rationalité des services. La comparaison entre les figures A et B permet de constater que le principe n'a pas varié en près de quarante ans.

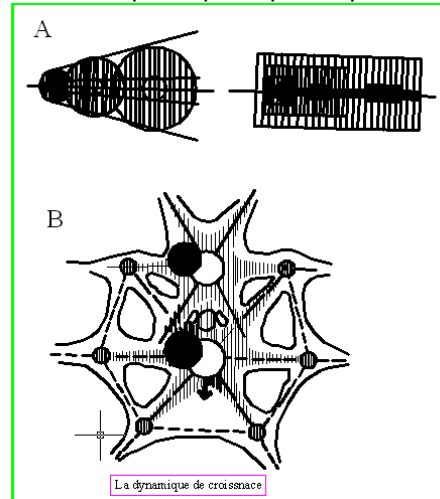


FIG : La dynamique de croissance selon C.A. Doxiadis

(D'après le rapport présenté à la conférence des experts de l'ONU, Moscou 1964)

Selon la règle proposée par C.A. Doxiadis, le centre-ville doit disposer d'un « chemin de développement ». de cette façon, au système en croissance correspondrait toujours un entre de services de taille proportionnée. C'est donc un perfectionnement du système linéaire. Le même auteur a également appliqué ce principe au cas d'une grande agglomération. Comme

l'indique la figure B, le centre d'un tel système devrait être déplacé suivant une radiale (superposée à l'un des rayons ou tracée entre deux rayons). avec le temps, le nouveau centre serait censé former un système nouveau, de plus grande échelle. La question se pose de savoir si les conséquences d'une telle opération (immobilisation de capitaux considérables) permettent de considérer cette proposition comme une solution réaliste et possible.



---

RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE DÉMOCRATIQUE ET  
POPULAIRE

---

WILAYA DE MÉDÉA

---

PROJET

AMÉNAGEMENT  
DU  
NOUVEAU POLE  
URBAIN



---

## FICHE TECHNIQUE

### I/ IDENTIFICATION DU PROJET

I-1/ Intitulé	: Aménagement du nouveau pole urbain à Ksar El Boukhari
I-2/ Situation	: À la périphérie sud du chef lieu de la commune de Ksar El Boukhari
I-3/ Superficie	: 17 hectares
I-4/ Maître de l'œuvre	: BET / ARCO-2H
I-5/ Maître de l'ouvrage	: Direction de l'Urbanisme et de la Construction

### II/ CONSISTANCE DES TRAVAUX

II-1/ Voirie	:	7 235 ml
II-2/ A.E.P	:	2 816 ml
II-3/ Assai (E.U)	:	1 550 ml
Assai (E.P)	:	2 250 ml
II-4/ Éclairage Public	:	5 678 ml

### III/ ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE L'OPÉRATION

III-1/ COUT DE L'ÉTUDE	:	1.020.000,00 DA
III-2/ COUT DE VIABILISATION	:	260.000.000,00 DA
- VOIRIE	:	133.159.720,00 DA
- AEP	:	18.740.845,00 DA
- ASSAI (E.U)	:	21.950.091,00 DA
- ASSAI (E.P)	:	36.740.845,00 DA
- ÉCLAIRAGE PUBLIC	:	32.206.470,00 DA
- AMÉNAGEMENT EXT	:	13.326.418,00 DA
- AIRES DE JEUX	:	8.075.611,00 DA
<b>TOTAL</b>	<b>:</b>	<b>260.000.000,00 DA</b>



## SUITE : FICHE TECHNIQUE

Aménagement du nouveau pôle urbain à Ksar El Boukhari

### IV/ PROGRAMME PROJETÉ

#### IV-1/ PROGRAMME D'HABITAT

Logements collectifs : 775 LOGEMENTS  
Population prévisionnelle : 4 650 HABITANTS

#### IV-2/ PROGRAMME D'ÉQUIPEMENTS : 24 ÉQUIPEMENTS TOUS TYPES CONFONDUS

##### IV-2-1/ ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

- Complexe sportif de proximité
- Piscine olympique
- Terrain combiné

##### IV-2-2/ ÉQUIPEMENTS ÉDUCATIFS

- 2 Groupes scolaires
- C.E.M

##### IV-2-3/ ÉQUIPEMENTS SOCIO-ÉDUCATIFS

- Crèche
- S.O.E.M.O
- Équipement socio pédagogique
- Bibliothèque

##### IV-2-4/ ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET/OU DE SERVICES

- Siège A.P.C
- Centre de proximité des impôts
- 3 Sub-divisions techniques
- Sûreté urbaine
- Antenne postale
- OMNL
- 100 Locaux
- Agence d'emploi
- Tribunal
- Placette

##### IV-2-4/ ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

- Centre de santé



## SUITE : FICHE TECHNIQUE

Aménagement du nouveau pôle urbain à Ksar El Boukhari

### VI/ PROGRAMME INSCRIT

#### V-1/ PROGRAMME D'HABITAT

- Logements Collectifs : 400 Logements

#### V-2/ PROGRAMME D'ÉQUIPEMENTS

##### V-2-1/ ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

- Complexe sportif de proximité
- Piscine olympique

##### V-2-2/ ÉQUIPEMENTS ÉDUCATIFS

- 2 Groupes scolaires

##### V-2-3/ ÉQUIPEMENTS SOCIO-ÉDUCATIFS

- S.O.E.M.O
- Bibliothèque

##### V-2-4/ ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET/OU DE SERVICES

- Siège A.P.C
- Centre de proximité des impôts
- 3 Sub-divisions techniques
- Antenne postale
- OMNL
- 100 Locaux
- Agence d'emploi
- Tribunal

### VII/ PROJETS EN COURS DE LANCEMENT (entreprises désignées et installées)

- VI-1/ Viabilisation du site (ouverture des voies & assainissements)
- VI-2/ 200 Logements O.P.G.I
- VI-3/ 200 Logements Agence Foncière
- VI-4/ 100 Locaux
- VI-5/ Complexe sportif de proximité

Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

إدارة السكن والعمارة

N° : .....

رقم : 118 / أ.ع. و.أ. 07

Alger le : 22 JUL. 2007 الجزائر في :

وزير السكن و العمران

الى

السيدة و السادة المديرين العامين  
لدواوين الترقية و التسيير العقاري

بالتبليغ إلى السيدات و السادة:

دواوين الترقية و التسيير العقاري للمدينة
11 AOUT 2007
البريد الوارد رقم: 2036

- مديري السكن و التجهيزات العمومية،

- مدير السكن لولاية الجزائر،

- مديري التعمير و البناء،

- مدير تهيئة الإقليم، التعمير، الوقاية و امتصاص السكن  
الهش لولاية الجزائر

الموضوع: ف/ي إنجاز برامج السكنات الاجتماعية الايجارية.

إن البرنامج الطموح الذي قرره فخامة السيد رئيس الجمهورية  
والمجسد من طرف الحكومة في الفترة الممتدة بين 2005/2009، لا  
يهدف للاستجابة لاحتياجات المواطنين فيما يخص السكن فحسب بل، و  
على وجه الخصوص، يرمي إلى تحسين مستواهم المعيشي و التزويد  
المدن و التجمعات السكانية بإنجازات جمالية في أتم الانسجام ط.ك.ج.  
المستوى العمراني و المعماري.





في هذا السياق، إن إجراءات تسجيل المشاريع، على أساس نش  
المنافسة بين المؤسسات وكذا تسخير إمكانيات مالية هائلة، قصد تمويل  
مختلف مشاريع السكنات الاجتماعية الأيجارية، قد تبشر بإنجاز سكنات  
ذات جودة عالية و بمستويات إتقان رفيعة زاخرة بعناصر راحة تتماشى  
مع مستوى الكلفة و حاجيات الأسر المعبر عنها.

لكن، يلاحظ ميدانيا وجود إنجازات سكنية غير منسجمة على المستوى  
المعماري و العمراني لا سيما بالنسبة للخصوصيات الجهوية و الثقافية  
و كذا تخطيط خلايا سكنية لا تستجيب إلى الشروط الاستعمالية و راحة  
الشاغلين.

كما، تبين من المعاينة، إنجاز سكنات ضئيلة الثراء على مستوى الإتقان  
و كذا نوعية المواد و التجهيزات المستعملة مما يستوجب على أصحابها  
إنجاز أشغال تجميلية و استدرائية معتبرة و مكلفة حتى يتمكنوا من  
الاستفادة الكاملة لمساكنهم.

هذه الظاهرة، التي ما فتئت أن تحدث انعكاسات سلبية على ميزانية  
الأسر المستفيدة من السكنات و بالتالي المساس بمعنوياتهم فيما يخص  
تقدير الجهود التي تبذلها الدولة في صالحهم، يجب نفيها من كل برامج  
السكن الاجتماعي الأيجاري القابلة للتسليم.

حينئذ، وبالنظر لأثر البرنامج و الحجم المالي المخصص له من طرف  
ميزانية الدولة، يتحمل قطاعنا على عاتقه تسليم البرامج في الآجال  
المحددة مع ضرورة ضمان نتيجة على مستوى النوعية.

في هذا المنظور، وبالنسبة للبرامج الجديدة و كذا البرامج التي لم تنطلق  
بعد، فانه شرع في إعداد دفتر شروط جديد قصد تكريس بعد النوعية و  
الخصوصيات المتعلقة بها في كل برامج السكنات.



أما فيما يخص المشاريع في طور الإنجاز، فإنكم مدعوين، بصدد أصحاب أشغال منتدبين، إلى تجنيد كل طاقاتكم بمعية شركائكم ( مكاتب الدراسات و مؤسسات الإنجاز...) من أجل الشروع الفوري في أشغال تصحيحية و/أو تحسينية قصد، من جهة ضمان تسليم سكنات قابلة الاستغلال دون أن تتطلب أي أشغال تغيير و من جهة أخرى، إنجاز مجمعات سكنية متجانسة و منسجمة، مزودة بتهيئة و تجهيزات لائقة.

وبما أن الأمر يتعلق ببرامج في طور الإنجاز، فإنه من البديهي أن تركز أشغال التحسين على مجمل هياكل الدولة للبنىات و خاصة على:

### ➔ الأجزاء المشتركة للمساكن:

يجب تخصيص أهمية قصوى للأجزاء المشتركة، و التي سترجم لاسيما بـ:

\* إنجاز مدخل عمارة بأبعاد متناسقة مع معالجة و اتساع الواجهة؛

\* تركيب صناديق البريد في المكان الملائم؛

\* إجراء، على مستوى البهوات و السلالم، التلييسات المناسبة، لاسيما:

- أسفل الجدران الذي يجب أن يتظاهر بمعالجة خاصة (الخزف، أجزاء تجميلية، طلاء خاص....) بصفة تسمح بتسهيل صيانة هذه الأجزاء.

- درجات و ما بين درجات السلم من مادة الغرانيتو ذو جودة عالية في أتم الإتقان.

\* وضع دربوز السلم ذو جودة عالية يضيف زينة لهذا الجزء من البناية.



## ➔ الجزء الخاص للمسكن:

فيما يخص الجزء الخاص للمسكن، يستوجب مراعاة التوجيهات و التوصيات التالية:

• اختيار في كل الحالات نجارة ذات جودة عالية و السهر على حسن إنجازها و ضبطها الجيد؛

• وضع تجهيزات صحية ملائمة لاسيما فيما يخص توفير و تركيب مغطس و صنبرة ذات جودة عالية؛

• فيما يخص التلبيسات، يجب اختيار:

- بالنسبة للأرضيات، مربعات غرانيتو من الصنف الممتاز (30×30) مصقول و ملمع أو بلاطات من خزف؛

- بالنسبة للجدران (الخارجية و الداخلية)، التأكد من الإتقان جيد في التلبيس و الطلاء و كذا في وضع قطع الخزف من الصنف الممتاز في قاعات المياه و المطبخ.

• يجب أن تكون طاولة العمل في المطبخ من الرخام أو من مادة مشابهة.

## ➔ أشغال الطرق و الشبكات المختلفة:

من جهة اخرى، يجب تخصيص أهمية و جهد دائم في عملية إنجاز الطرق و الشبكات المختلفة و كذا مجمل التجهيزات و الأدوات التكميلية الضرورية للحياة اليومية للمواطنين و الأسر الشاغلين لهذه السكنات بهدف انشراحهم بمختلف أعمالهم و أجناسهم.



بهذا الصدد، يتوجه انشغالكم أساسا إلى:

- \* التهيئة الملائمة لطرقات المرور و الدخول إلى البنايات، و أماكن ركن السيارات و مساحات المعيشة و الترفيه لكل الأعمار و الأجناس... الخ؛
- \* استعمال الزفت الساخن في تلبيس طرقات السيارات؛
- \* إنشاء مساحات خضراء مغروسة بأشجار زخرفية مختلفة و مكيفة مع المناخ المحلي؛
- \* تهيئة و إنجاز مسالك الدخول للأشخاص المعوقين؛
- \* حجز مسالك لتوصيل كوابل الهاتف والشبكات الأخرى؛
- \* وضع بالضرورة محطات تحويل الطاقة الكهربائية في الطابق الأرضي من البنايات؛
- \* نفي توصيل البنايات بالكوابل الكهربائية المظفرة.

تمثل التوجيهات والتعليمات المذكورة أعلاه أدنى ما يستلزم ضمانه و أدعوكم للتصرف بمهارة و بروح المبادرة من أجل الحصول، بأنفسكم و حسب المميزات و العادات المحلية، على أحسن الاختيارات و الحلول التي قد تواكب هدف رفع مستوى جودة إنجازاتنا.

و أخيرا، و بما أن الأمر يتعلق بأشغال تنجز على أساس اتفاق جزافي، بإمكانكم القيام بها عن طريق أوامر مصلحة تسمح باستبدال الأدوات و/أو المواد المستعملة.

أرجو منكم التقيد بما سبق.

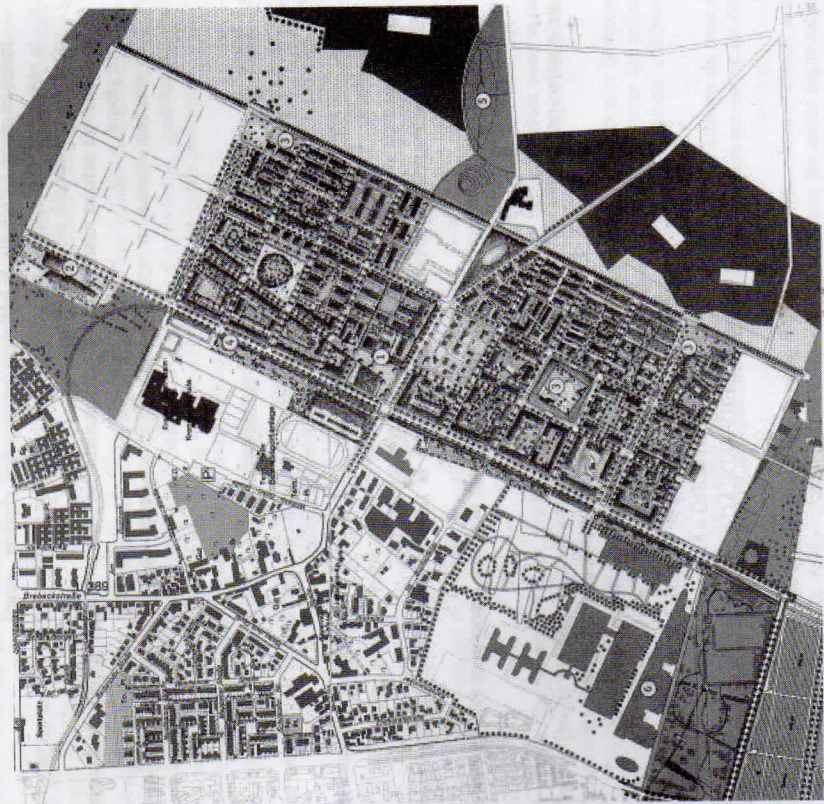
وزير السكن و العمران

عبد  
العزيز  
موسى



## LE QUARTIER KRONSBURG A HANOVRE (ALLEMAGNE)

Le quartier Kronsberg



Source: World Exposition and Kronsberg District

## 1 - Le contexte et les acteurs

### 1.1 - Le contexte institutionnel et historique du projet

En 1990, la ville de Hanovre, capitale de la Basse-Saxe, a été sélectionnée pour accueillir l'EXPO 2000, « manifestation de dimension planétaire », avec pour thème « Humanité, Nature, Technologie ». Aux portes du nouveau millénaire, l'exposition fut une occasion d'illustrer les progrès technologiques, les découvertes récentes et des thèmes nouveaux tels que le développement durable et de les exposer au grand public.

Le choix de l'Allemagne, et de Hanovre en particulier, a sûrement été heureux tant l'idée de construire un "projet-manifeste" aussi finalisé répondait pleinement :

- aux aspirations écologiques de l'administration municipale, laquelle comme d'autres villes allemandes (Freiburg, ...), s'était déjà engagée à la fin des années 1980 dans des réformes urbanistiques et des constructions « écologiques » ; en effet, en Allemagne, la politique de construction résidentielle « durable » est devenue une sorte de marque de qualité du savoir-faire des administrations locales ;
- à une culture nationale centrée sur les questions environnementales (lois sur l'environnement, sur les déchets, sur les économies d'énergie...), mûrie depuis les années 1970 avec le mouvement anti-nucléaire et passant par les années 1980 avec l'arrivée des « Grünen » (Parti des écologistes) au Reichstadi.

Depuis les années 1980, la commune de Hanovre avait identifié cette zone, non seulement pour répondre aux demandes de nouveaux logements, toujours plus pressantes, mais aussi pour mettre en œuvre les priorités de son programme de politique urbaine.

### 1.2 - Les objectifs du projet

Les objectifs du projet d'aménagement sur le quartier Kronsberg étaient les suivants :

- la revalorisation du capital naturel et social,
- la participation directe de tous les acteurs concernés,
- la mise au point de solutions transposables à d'autres quartiers dans d'autres villes,
- la construction de bâtiments écologiques ou durables exemplaires.

A première vue, le quartier Kronsberg pourrait apparaître comme un condensé des technologies et des produits énergético - environnementaux disponibles mais une analyse plus poussée révèle une approche planificatrice innovante, tournée vers la mise en œuvre de mesures pour la revalorisation du capital naturel et social.

L'objectif poursuivi, allant bien au-delà des considérations techniques, illustre une volonté claire de l'administration de réaliser un projet pilote intégrant le développement durable, afin de mettre en œuvre et de valider différentes solutions transposables à d'autres contextes et quartiers.

Le programme prévoyait, dans le cadre de l'Exposition, la construction d'un quartier résidentiel durable (au sens du développement durable) exemplaire, avec environ 6 000 logements pour 15 000 personnes sur plus de 150 hectares, sur une colline jouxtant le site réservé à l'exposition.

75 hectares ont été aménagés en quartier résidentiel, 60 hectares de bois ont été créés au sommet de la colline et plus de 2 000 arbres, ainsi que des haies, ont été plantés le long des avenues du quartier. Une surface voisine de 200 hectares est réservée à différentes activités de loisirs. La zone « rurale » du quartier Kronsberg fait partie du projet régional « Anneau vert » coordonné par la communauté de communes du grand Hanovre qui a pour objectif de préserver et de valoriser les paysages en zone limitrophe d'Hanovre.

Le quartier totalisera 6 000 logements, dont 300 maisons individuelles groupées (en bande) ou non représentant 10% de la surface construite totale.

### 1.3 - Le rôle des acteurs

#### Le cadre stratégique

Avec le projet de Kronsberg, la Ville d'Hanovre s'est consciemment engagée dans une nouvelle pratique du management urbain concernant la mise en œuvre d'un projet d'aménagement, depuis l'avant-projet sommaire jusqu'à la construction des différents éléments du bâti.

La municipalité garantit le respect des standards environnementaux grâce à l'élaboration d'une procédure particulière d'aménagement et de suivi de la mise en œuvre. Mais dans la mesure où la Ville n'est en charge que de la trame générale de la nouvelle zone d'habitation, les procédures d'urbanisme et de suivi des travaux des propriétaires, des constructeurs, des promoteurs et des aménageurs ont une grande importance.

Lors de l'élaboration du projet, la municipalité a cherché à **utiliser systématiquement tous les instruments à sa disposition**, et notamment :

- le Plan d'Occupation des Sols (Flächennutzungs - Plan) pour la définition de l'emplacement des éoliennes,
- le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (Bauleitplan) pour la définition de l'emplacement des centrales de cogénération et des canalisations du réseau de chaleur,
- la réglementation locale concernant le chauffage urbain pour ce qui est de l'obligation de raccord au réseau de chauffage urbain tout en assurant une garantie des prix<sup>7</sup>,
- l'application de règles strictes lors de la construction sur des terrains acquis par la municipalité (définition de normes d'isolation, respect des préoccupations environnementales et de la nature, préservation de la qualité environnementale, ...),
- un contrat (Stadtebaulicher Vertrag) conclu entre une association de promoteurs et la Ville concernant les terrains n'appartenant pas à la municipalité et visant au respect des mêmes conditions de construction que dans le reste du quartier. Dans le projet, la commune était propriétaire des deux tiers du terrain et se tenait à la disposition des promoteurs publics. Le tiers restant devait être aménagé par des promoteurs privés.

Les **prescriptions énergétiques et environnementales** (eau, énergie, matériaux, déchets, ...) ont été imposées aux futurs promoteurs, publics et privés, ont conditionné fortement non seulement les **phases de conception et de construction**, et ont élaboré également la **démolition future** des bâtiments.

Sept bureaux indépendants, compétents en la matière et situés à Hanovre ou dans la région, ont été désignés pour assurer un contrôle et une évaluation professionnels, efficaces et rapides des constructions. Le « **groupe de travail pour la garantie de la qualité** », présidé par la Ville de Hanovre, s'est réuni à plusieurs reprises pour échanger leurs expériences et discuter des différentes évaluations et interprétations des standards et des règlements, le but étant de traiter de façon équivalente tous les projets de construction en tenant compte de leur coût, de leur viabilité économique et de l'effort engagé.

#### Les acteurs impliqués

A Hanovre, l'acteur le plus important dans la mise en œuvre des mesures prises en faveur d'une politique environnementale est le Service Environnement de la Ville. D'une façon générale, le Service Urbanisme et les Stadwerke (sociétés municipales distributrices d'énergie) ont soutenu ces mesures, mais il est arrivé qu'ils s'y opposent sur certains points, comme lors de la négociation des prix de la chaleur avec les « Stadwerke ».

Dès la conception du projet, la Ville a cherché à intégrer les architectes locaux, la Chambre de Commerce, les associations d'artisans, etc. La mise en œuvre des idées de chacun et leur cohérence avec le « projet d'optimisation écologique de Kronsberg » comme avec d'autres projets de

<sup>7</sup> Réglementation issue d'une étude globale de planification énergétique répartissant les énergies de réseau dans un zonage précis afin d'éviter la sous utilisation des infrastructures créées.

l'EXPO 2000, ont nécessité la création d'une nouvelle structure de communication : la KUKA, créée en Octobre 1997.

Dans ce projet expérimental, le fil conducteur a été une **volonté partagée et clairement affichée** par les différents acteurs (élus, techniciens municipaux, entreprises du bâtiment, architectes, paysagistes, sociologues, économistes, habitants et usagers) d'aménager un quartier afin d'expérimenter une qualité de vie différente.

Dès le début du projet, il est apparu que la réalisation de cet objectif imposait la plus grande implication possible des acteurs et une concertation élargie : un **Agenda 21 Local** a été engagé afin de permettre à tous les acteurs de participer à l'élaboration d'un projet partagé, en faisant « levier sur la richesse de la population » (Lucein Kroll).

La Ville d'Hanovre a confirmé, par cette approche, une des recommandations de l'I.C.L.E.I. (International Council for Local Environmental Initiatives)<sup>8</sup> sur la participation des habitants.

Pour mener à bien ce projet, un groupe multidisciplinaire a été créé et un forum a été mis en place, engageant différents acteurs dans les phases de « création - imagination » et d'élaboration. Ceci a favorisé l'instauration d'un dialogue entre différentes perceptions et cultures. La mise en commun des compétences et des idées a permis de créer une atmosphère de responsabilité partagée, contribuant ainsi à instaurer un fort sentiment identitaire commun entre les citoyens.

A la fin du projet, les acteurs impliqués ont exprimé leur satisfaction d'avoir participé à la conception de leur quartier et évalué positivement la priorité donnée à la recherche d'une décision partagée et d'une meilleure qualité environnementale.

#### Le déroulement du projet

Le projet de nouveau quartier a été ébauché dans les années 80 mais c'est surtout dans le cadre de la préparation de la Conférence de Rio et du concept d'Agenda 21 Local que s'est conçu le quartier.

**1982** : Choix d'une aire d'expansion de la commune de 150 hectares.

**1990** : Sélection de la Ville de Hanovre pour accueillir l'EXPO 2000.

Installation de la première centrale éolienne.

**1991** : Conception et élaboration du projet au sein d'une instance participative, inspirée des principes de l'Agenda 21 Local.

**1994** : Elaboration du concept de gestion de l'énergie à Kronsberg par la Ville de Hanovre.

**1995** : Edition d'un guide de recommandations pour les promoteurs, les architectes et les urbanistes sur l'isolation et l'étanchéité.

Arrêté municipal sur l'approvisionnement en chaleur du quartier de Kronsberg.

**1996** : Edition d'un second guide de recommandations sur la ventilation et le renouvellement d'air. Appel à projets de la Ville de Hanovre pour la construction et la mise en service du réseau de chaleur du quartier.

**1997** : Création de la KUKA, agence de communication écologique pour Kronsberg.

**1998** : Edition d'un troisième guide de recommandations sur les technologies de chauffage.

**2000** : Installation de deux centrales éoliennes supplémentaires.

### 1.4 - Le financement du projet

Parmi les financements, il convient de mentionner celui apporté par l'Union Européenne dans le cadre du programme européen THERMIE.

<sup>8</sup> Association de villes, dans le monde, créée à la suite de la Conférence de Rio en 1992, dont le rôle est la promotion de l'Agenda 21. L'association a son siège européen à Karlsruhe et publie des rapports et des lettres d'information ; elle est partenaire de la Commission Européenne en tant qu'ONG et diffuse des informations ou élabore des recommandations.

La Direction Générale pour l'Énergie et les Transports (DG-TREN) de l'Union Européenne a soutenu en 1996 le projet Expocités dont l'objectif était de favoriser des projets énergétiques innovants dans quatre nouveaux projets d'aménagement urbain, à Lisbonne, Hanovre, Palma de Mallorca et Utrecht. Le projet « Expocités » a permis à la ville de Hanovre de soutenir neuf projets individuels dépassant les « standards Kronsberg » et concernant les thèmes suivants :

- l'utilisation de matériaux de construction écologiques à basse énergie,
- les mesures d'économies d'électricité,
- l'intégration de sources d'énergies renouvelables et de technologies de récupération de la chaleur.

Le programme CEPHEUS (Cost Efficient Passive Houses as European Standards) fait partie de ce projet.

D'autre part, afin de rendre acceptable la procédure de garantie de qualité (détaillée dans la partie 3.2.1), 50% des dépenses ont été pris en charge par la Ville de Hanovre.

Une subvention de la Fondation Allemande pour l'Environnement (Deutsche Bundesstiftung Umwelt, D.B.U.) a apporté 1,12 million d'Euros à travers le projet « Enseignement de compétences et programme de qualification pour l'aménagement d'un quartier Kronsberg, écologiquement exemplaire à Hanovre ».

## 2 - Le projet urbain



Plan d'ensemble  
Source: *Leben am Kronsberg*

Le projet concerne principalement les caractéristiques énergétiques et environnementales des constructions. Mais, à côté de ces objectifs sur les bâtiments, une attention particulière a été portée aux éléments urbanistiques.

### Un système d'espaces publics « personnalisés »

Dans de nombreuses aires urbaines résidentielles denses, le tissu urbain est constitué de vastes étendues d'asphalte où le seul « mobilier urbain » présent est celui constitué par les voitures en stationnement, alors que la verdure se limite à quelques arbres le long des voiries. A Kronsberg, l'intervention sur l'espace public a visé à rendre visible la diversification des usages de l'espace afin d'éviter les étendues monotones de parking et d'espaces publics mal conçus ou sans caractère.

**Les espaces publics** ont donc fait l'objet d'une attention particulière. Les espaces verts sont constitués d'espèces végétales locales, diversifiées et réparées de façon à mieux répondre aux exigences des différentes classes d'âge (corridors biologiques, parcs publics, aires de jeux, jardins publics, ...).

L'objectif prioritaire poursuivi par l'implantation d'espaces verts était non seulement de limiter l'imperméabilisation des sols, mais aussi de réussir à insérer la présence de l'automobile dans un espace principalement piéton sans créer de contrastes, et en valorisant au mieux la composition générale de la trame viaire.

La verdure est présente sur l'ensemble du quartier jusqu'au pied des immeubles et différents parcours destinés à des usages différents sont aménagés, selon les préférences personnelles et les saisons. La réalisation de petits jardins, dont la gestion est confiée aux habitants du quartier, a permis l'apparition d'une certaine auto-production alimentaire, laquelle permet également d'entretenir des relations avec le voisinage.

Trois grands parcs contribuent aussi à la création d'**espaces naturels** « sociaux », riches en activités, en échanges et en contacts entre groupes sociaux et entre générations.

### La limitation de l'usage de la voiture<sup>9</sup>

La circulation automobile a été concentrée sur une unique voie à l'Ouest du quartier afin de réduire les nuisances dues au trafic, alors que, sur les voies de desserte internes au quartier, la vitesse a été limitée (zone 30), afin de sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes. Ce plan de circulation est cohérent avec l'objectif de la politique des déplacements au sein du quartier : **un piéton ne doit pas mettre plus de vingt minutes pour se rendre aux différents points stratégiques du quartier**.<sup>10</sup>

Les **parcours piétons** et les **pistes cyclables** enrichissent l'espace interne du quartier : à l'Est particulièrement, une piste cyclable, longue de 1,5 kilomètres et bordée d'arbres et d'espaces végétalisés, permet de traverser le quartier en empruntant un corridor vert, véritable antithèse de l'axe routier situé à l'Ouest.

Aux confins du quartier, à une distance maximale de 400 mètres des différents bâtiments du quartier, une **nouvelle ligne de tramway** en site propre (ce qui n'est pas toujours le cas des nombreuses lignes en fonctionnement depuis de nombreuses années en Allemagne comme dans d'autres pays du nord de l'Europe) permet aux habitants de rejoindre facilement le centre de Hanovre en moins d'une demi-heure.

<sup>9</sup> site web <http://umweltprogramme.de/sustainabilitycentres/kronsberg/index.html>

<sup>10</sup> Une attention particulière a été portée aux personnes à mobilité réduite dans le quartier et trente logements équipés en domotique ont été prévus. Pour de plus amples informations sur ce projet spécifique « Fokus housing project », consulter le site web <http://www.fokus-hannover.de>.



Chemins piétons séparés de la voirie automobile

Source : World Exposition and Kronsberg District

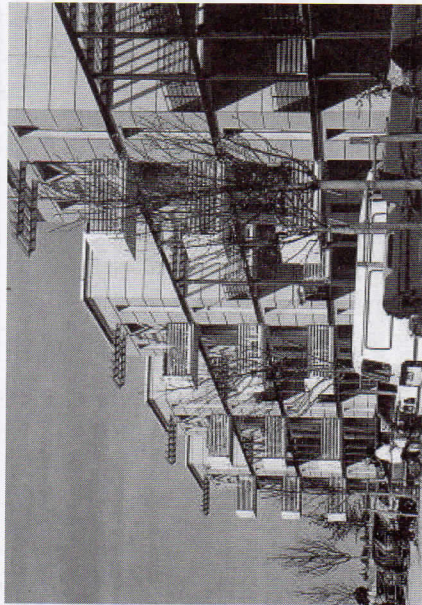
### Un quartier dense avec une offre de logements diversifiée

La densité est un indicateur de durabilité important pour les concepteurs de Kronsberg. La densité peut être corrélée à d'autres choix importants, tels que l'agencement des espaces verts, le réseau de transports, les types de bâtiments, etc. Aussi, il est difficile de savoir s'il est préférable d'opter pour une « basse densité » ou pour une « minimisation du réseau routier »... De nombreux aménageurs anglais retiennent par exemple la **densité des cités-jardins anglaises (trente logements par hectare) comme valeur idéale**.

Le choix fait pour Kronsberg est caractérisé par une trame quadrillée à mailles larges où les bâtiments complètent le tissu en s'alignant le long des voies routières. Les immeubles, de deux ou trois étages, les maisons individuelles en bande ou isolées, sont organisés de façon à suivre la légère déclivité du sol vers l'Ouest, Kronsberg étant une colline. Ainsi, la **densité la plus importante** est tournée vers la ville avec des îlots fermés d'immeubles de trois ou quatre étages comportant une cour intérieure, tandis que la partie Est du quartier, ouverte vers la campagne, est caractérisée par des maisons individuelles en bande ou isolées.



Maisons individuelles en bande  
Source: Modell Kronsberg



Logements collectifs

Source: World Exposition and Kronsberg district

### La recherche de la mixité

Le voisinage et le quartier constituent le cadre de vie quotidien de la plus grande partie des habitants. Leur qualité a donc une forte incidence sur leur qualité de vie. Or, souvent, dans les quartiers résidentiels, les espaces publics réservés aux jeunes enfants, aux adolescents ou aux personnes âgées sont absents ou réduits au minimum.

A Kronsberg, afin de réduire l'effet « cité-dortoir », des lieux de vie ont été créés, favorisant la relation de voisinage, le lien social, l'échange, ... Le quartier présente de nombreux équipements publics (écoles, centre de santé, église, centre culturel, ...), ainsi que des locaux commerciaux (cafés, restaurants, ...) et plusieurs services de l'administration (offrant au total 3 000 emplois).

Les espaces communs (« **community rooms** »), mis en place en rez-de-chaussée d'immeuble, constituent également d'**importants points de rencontre pour les familles**.

La coexistence d'activités et de fonctions associatives dans un même bâtiment ou un même groupe de bâtiments résidentiels et la recherche d'une diversification des fonctions ont été considérées comme des facteurs d'intégration des habitants dans le quartier mais aussi d'intégration du quartier au tissu urbain environnant.

## 3 - La gestion des ressources

### 3.1 - Présentation du programme « Optimisation écologique de Kronsberg »

L'ensemble du projet est caractérisé par la mise en place de « standards écologiques » ou objectifs (prescriptions) environnementaux très élevés<sup>11</sup>. Le programme « Optimisation écologique de Kronsberg » s'articule autour de cinq sous-projets, ayant chacun des objectifs écologiques précis.

<sup>11</sup> site web [http://www.cordis.lu/eesd/src/proj\\_env.htm](http://www.cordis.lu/eesd/src/proj_env.htm).



### La gestion de l'énergie

L'objectif est de réaliser une opération à **basse consommation d'énergie ayant un impact réduit sur l'environnement** (objectif de réduction de 60% des émissions de dioxyde de carbone).

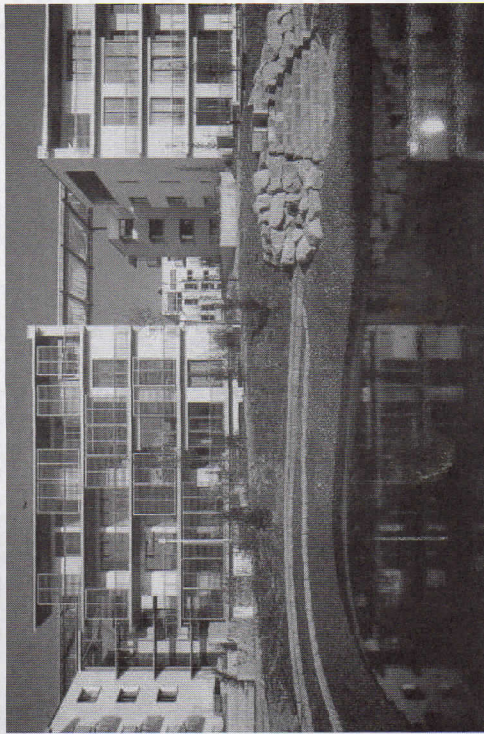
**L'autosuffisance énergétique** et/ou la satisfaction de 100 % des besoins énergétiques par des sources d'énergies renouvelables n'étaient pas parmi les principaux objectifs du projet (comme cela était le cas pour la construction du quartier Bo01 à Malmö, par exemple).

Néanmoins, suite à une volonté de poursuivre une phase d'expérimentation dans le domaine de l'énergie, **deux projets de démonstration** ont été réalisés :

- La première (projet « Cost Efficient Passive Houses as European Standard » ou CEPHEUS), relative à la **construction de maisons passives** a été cofinancée par l'Union Européenne ; elle concerne l'expérimentation de technologies efficaces visant à limiter les consommations de chauffage à **15 kWh / m<sup>2</sup> et par an et à réduire de 80 à 90% les émissions de CO<sub>2</sub> des bâtiments**<sup>12</sup>.

Ce recours à l'énergie solaire passive s'accompagne d'une isolation renforcée des maisons (individuelles en bande) aboutissant à un coefficient K de 0,15 W/m<sup>2</sup>C. L'épaisseur d'isolation des murs est de 30 à 40 cm et un effort très important a été fait pour éliminer les ponts thermiques ; les fenêtres sont à triple vitrage (K = 0,8 W/m<sup>2</sup>C), les fenêtres au sud agissant comme des « capteurs » solaires. Les maisons comprennent un système de ventilation avec récupération d'énergie. Plus de 50 % de l'énergie nécessaire est apportée par l'énergie solaire<sup>13</sup>.

- La seconde pour l'expérimentation de logements à atrium prenant en compte la circulation de la chaleur (« microclimate zone buildings ») et comprenant des murs de stockage de la chaleur.



Projet « Micro zone building » : construction de l'atrium

Source : *Leben am Kronsberg*

<sup>12</sup> projet C.E.P.H.E.U.S : site web <http://www.cepheus.de>. Concernant les maisons passives plus particulièrement, consulter le site web de l'Institut sur les maisons passives de Darmstadt : <http://www.passiv.de>.

<sup>13</sup> Modell Kronsberg, pages 80 à 83 (référence 1)

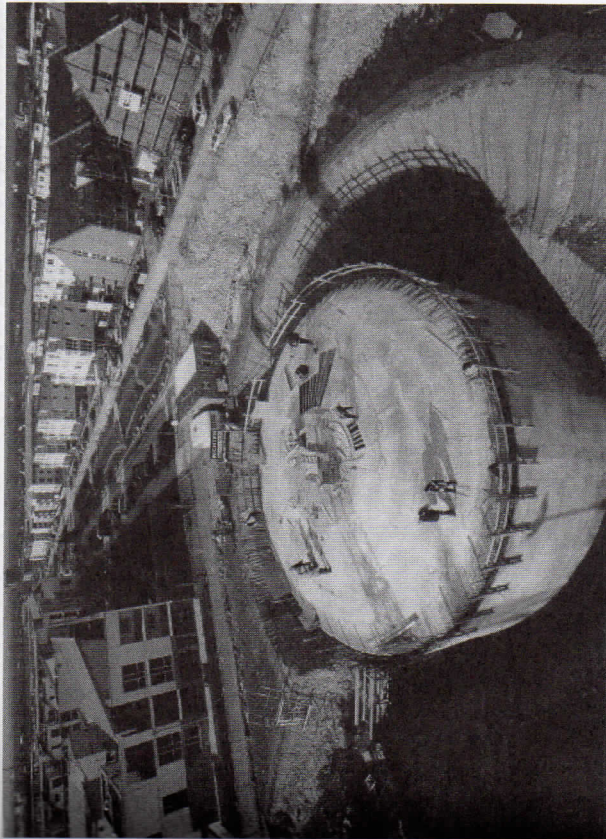
Le « **Plan Energétique de Kronsberg** » comporte un **ensemble de prescriptions** concernant les consommations maximales d'énergie autorisées ainsi que les matériaux de construction ou techniques énergétiques à utiliser.

Sur la base de ce Plan Energétique, **aucun logement ne doit dépasser une consommation d'énergie de 55 kWh/m<sup>2</sup> pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire (avec une valeur objectif de 50 kWh/m<sup>2</sup>)**, valeur très ambitieuse par rapport à la moyenne en Allemagne qui est de 125 kWh/m<sup>2</sup>.

Une autre cible est la **réduction de la consommation moyenne d'électricité de 50%** par rapport aux standards actuels.

De tels objectifs, à la fois énergétiques et environnementaux, ont pu être atteints grâce à des stratégies différentes et complémentaires, variées selon les programmes ou les bâtiments. En effet, le Plan Energétique ne comporte pas une seule option mais une multitude, celles-ci étant variables selon les bâtiments. Il s'agit aussi **d'un quartier expérimental pour de très nombreuses technologies**. Ainsi, on retiendra les programmes suivants :

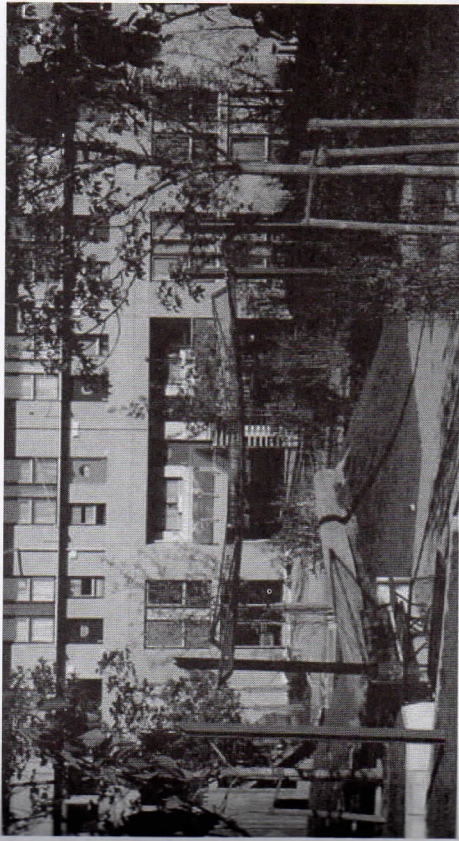
- ✓ Emploi de **matériaux de construction** à faible contenu en énergie, recyclables et non polluants, n'émettant pas (notamment) de Composés Organiques Volatils.
- ✓ Emploi de **maçonneries** isolantes à grande inertie thermique.
- ✓ Utilisation du **solaire thermique** avec intégration de capteurs solaires, couvrant une surface de 1 350 m<sup>2</sup>, dans les 106 logements de l'îlot expérimental dit « Solar city »<sup>14</sup>, permettant le chauffage des locaux et la fourniture d'eau chaude sanitaire (ce système comprend en particulier un stockage de chaleur solaire inter-saisonnier (2 750 m<sup>3</sup>) et la chaleur est aussi distribuée par un réseau de chaleur, raccordé à un des deux réseaux de chaleur du quartier ; ce système très novateur a été cofinancé par la Commission Européenne et a coûté 1,69 million d'euros (photo ci dessous).



Projet Solarcity : cuve de stockage de la chaleur d'origine solaire

Source : *Leben am Kronsberg*

<sup>14</sup> [http://www.set.solar.de/de/th/solar\\_roof/solarcity.htm](http://www.set.solar.de/de/th/solar_roof/solarcity.htm). Voir aussi Modell Kronsberg, pages 133 à 136



Espaces verts en pied d'immeuble  
Source : Alain LUSARDI

### La gestion de l'eau

Les objectifs sont de préserver les ressources aquifères et les réserves en eau potable, de réutiliser les eaux pluviales, de maintenir des niveaux satisfaisants de qualité de l'eau sur le site et dans les bâtiments, de réduire la consommation en eau potable et, enfin, de réduire les besoins de traitement de l'eau en aval.

La création d'un nouveau quartier a évidemment un fort impact en terme de pollutions sur le cycle naturel de l'eau. C'est pourquoi un système de canalisations, de onze kilomètres (« Mulden – Rigolen » system) a été construit pour limiter les risques de pollution, en drainant les eaux pluviales des voiries vers des bassins de rétention afin de les filtrer et de les remettre « dans le circuit ». Ce système permet ainsi aux ressources aquifères de conserver leur profil naturel d'origine.

De même, l'eau de pluie provenant des toits des bâtiments et des surfaces pavées est collectée et filtrée pour être utilisée dans des petits bassins de jeux et d'agrément. Ces bassins de rétention d'eaux pluviales sont devenus d'importants régulateurs microclimatiques ; ils ont aussi permis de requalifier le paysage.

Les aires de parking ont aussi été pavées de façon à ce que les eaux de pluie puissent être drainées, la perméabilité du sol devant être préservée au maximum (pavés poreux). Les bassins de rétention ont influencé la disposition des bâtiments et des espaces verts et sont devenus des espaces de qualité.

Enfin, la Ville de Hanovre accorde des subventions aux ménages souhaitant implanter chez eux des appareils réduisant les consommations d'eau et d'énergie.

L'école maternelle et la maison de quartier utilisent les eaux pluviales pour leurs toilettes.

Le programme de gestion de l'eau réside aussi en grande partie sur l'information et la sensibilisation des habitants ; cette campagne commence dès le jardin d'enfant et l'école.

✓ Utilisation de l'énergie éolienne : deux turbines de 1,5 MW ont été installées afin de couvrir les besoins en électricité d'environ 2 à 3 000 logements (3 000 000 kWh par an). Cette production d'électricité est raccordée au réseau électrique.

✓ Utilisation du photovoltaïque, installé particulièrement sur les bâtiments publics pour un total de 45 kWc (le centre culturel KroKus, un centre commercial, les bureaux de la Stadwerke et une école primaire). Ainsi, le centre culturel possède une installation photovoltaïque (PV) de 8 kWc raccordée au réseau, le centre commercial possède une installation de 30 kWc et l'école primaire a un système photovoltaïque de 2 kWc, raccordé au réseau et utilisé aussi pour l'éducation à l'environnement.

✓ Utilisation de la cogénération : deux centrales en périphérie du quartier, de 1,6 MW et 1 MW, ont été installées, rendant le quartier totalement indépendant du réseau de chaleur de la ville.

✓ Programme de formation des artisans pour leur faire adopter des techniques de construction permettant d'optimiser les isolations et de réduire les ponts thermiques.

### La gestion du paysage, des espaces verts et du sol

Pour éviter l'impact environnemental du transport d'un million de mètres cubes de terre pour la construction du quartier (soit 100 000 trajets de camion, générant environ 1 200 tonnes de CO<sub>2</sub>), on a procédé à une réutilisation des terres in situ à des fins paysagères : sur le relief, ont été créés des pentes et des reliefs légers artificiels qui ont diversifié le paysage. Les collines artificielles ainsi créées sont devenues des barrières acoustiques naturelles (proximité de l'autoroute) ainsi que des points de vue panoramiques et des lieux de rencontre pour les habitants du quartier.

De même, les allées arborées sont devenues des lieux de promenade à pied ou à vélo.

Afin de préserver un lien entre la ville et la campagne, entre le paysage bâti et le paysage rural, et afin de mettre en place des lieux de loisir proches des habitations dans un cadre bucolique et agricole, des « Cités Jardins » ont été créées.

Auparavant, une zone de 1 200 hectares était utilisée pour la culture de betteraves à sucre, de blé et d'orge ; aujourd'hui, environ la moitié de cette surface a été réaménagée en différentes zones avec des paysages diversifiés : le centre urbanisé côtoie ainsi une variété de parcs et d'espaces verts, de bois, d'aires de préservation de la nature, de terres agricoles et d'élevage (un petit troupeau de moutons pâture dans un pré adjacent à la zone habitée) et un espace rural récréatif proche des habitations.

Une ferme écologique permet une agriculture respectueuse de l'environnement et génère une activité économique locale, les produits écologiques de la ferme étant en vente dans les magasins du quartier. Ce lieu didactique de démonstration permet aussi une immersion complète des citadins dans la vie rurale.



Gestion paysagère des eaux pluviales à Kronsberg

Source : Modell Kronsberg

#### La gestion des déchets

- Les déchets de chantier :

L'objectif est de réduire les quantités générées par les chantiers lors de construction, réhabilitation ou démolition, mais également d'améliorer la gestion des déchets de chantier, notamment grâce à l'instauration d'un tri sélectif sur chantiers.

Les objectifs environnementaux ont contraint les constructeurs à choisir des matériaux de construction dits « éco-compatibles », prenant en compte, en particulier, la future démolition sélective.

- Les ordures ménagères :

Des emplacements dédiés à la collecte sélective des ordures ménagères ont été mis en place dans le quartier, pratique courante depuis des années en Allemagne.

A l'échelle des bâtiments, de petits conteneurs permettant un tri sélectif (verre, papier, emballages et déchets non recyclables) ont été disposés dans chaque logement.

Enfin, les déchets végétaux sont mis en compost et réutilisés comme engrais dans les jardins publics et privés.

#### L'agence de communication environnementale K.U.K.A. (Kronsberg Umwelt Kommunikation Agentur)<sup>15</sup>

La participation des différents acteurs concernés lors de l'élaboration du projet a été un des défis majeurs pour tous les acteurs impliqués.

L'agence de communication environnementale K.U.K.A. a été créée pour coordonner et gérer le flux d'informations entre les différents acteurs. La raison d'être de cette agence est d'assurer une information constante auprès des résidents, des architectes et des promoteurs ; elle assure également un rôle de consultant en matière d'environnement (énergie, eau, sol, paysage, ...).

La K.U.K.A. a joué un rôle déterminant en assurant :

- l'organisation de campagnes de sensibilisation, d'information et de formation relatives à l'utilisation rationnelle de l'eau, de l'énergie, ...

<sup>15</sup>Pour de plus amples informations, consulter le site web de la K.U.K.A. : <http://www.umwelt-agentur-kuka.de/>.

- le contrôle du respect des objectifs en des différentes techniques ou des équipements

Les locaux de la KUKA sont établis dans un quartier Kronsberg, la KUKA (qui comprend notoriété et noué des contacts avec la plupart médiateur entre le Service de l'Environnement

Le volet formation de la KUKA s'adresse ouvriers du bâtiment, architectes et ingénieurs les propriétaires et occupants ainsi qu'un d'information à travers des expositions et des

Aujourd'hui, l'agence poursuit son action au l'animation culturelle, en valorisant les plus organisant des réunions avec les habitants d ciblés sur des thématiques environnementales programmes d'éducation à l'environnement mais aussi les habitants des alentours.

#### Les principales innovations apportées par la

- dans son rôle de consultant, de fournir des aspects techniques spécifiques d'approfondissement pédagogique de l'environnement ont été élaborés ;
- le dialogue instauré entre les différents énergétiques et environnementaux ;
- d'avoir favorisé l'implication des différents programmes concrets et ciblés de sensibilité et les professionnels, constituant une source

de dernier aspect a stimulé des réflexions de devenir acteurs dans le projet et les processus

#### 3.2 - Analyse du projet énergétique

Il s'agit d'un projet ambitieux qui combine de

- Des orientations générales :

Le quartier Kronsberg est l'un des projets politiques énergétiques.

Pour les 3 000 logements, les bureaux, les écoles première phase de construction, les émissions d'eau chaude sanitaire et l'électricité sont les logements neufs en Allemagne (tels qu'ils

Le « concept de gestion de l'énergie à Kronsberg » a été élaboré par le Service de l'Environnement après consultation d'experts. L'étude avait évolué de la construction variés, et l'offre d'énergie, en recherchant simultanément une réduction système.

Il est ainsi apparu que les meilleurs résultats se des principes de construction de bâtiment de qualité et un programme de qualification

- un approvisionnement en chaleur par des basses températures
- un programme d'économie d'électricité.

**- Le soutien d'actions individuelles :**

Le programme peut aussi inclure des **projets individuels** qui, par l'utilisation de sources d'énergies renouvelables et de technologies innovantes, débouchent sur des réductions supplémentaires d'émissions de CO<sub>2</sub>.

Ces principes ont été appliqués pour le projet Kronsberg et le fait que sa viabilité économique soit prouvée indique clairement quelles peuvent être les orientations futures de la gestion de l'énergie de la ville.

Mais de tels projets ont été réalisés grâce à l'engagement des promoteurs et des urbanistes et à l'octroi de **subventions** notamment de l'Union Européenne (programme THERMIE) dans le cadre du projet « Expocités », lequel a permis à la ville d'Hanovre de soutenir neuf projets individuels dépassant les « standards Kronsberg ».

**3.2.1 – Des constructions à basse consommation d'énergie**

Tous les bâti du quartier Kronsberg ont été construits suivant des standards de basse consommation d'énergie (Low Energy Houses ou L.E.H.). Chaque bâtiment doit consommer **moins de 55 kWh/m<sup>2</sup>/an pour le chauffage**, cet objectif pouvant être contrôlé par **un programme de suivi et de garantie de qualité**.

Tous les promoteurs et entrepreneurs ont été obligés de s'engager, par des conditions stipulées dans les différents documents contractuels, à mener à bien leur projet d'aménagement ou de construction en respectant ces objectifs.

**La méthode de calcul et d'autocontrôle des performances énergétiques**

Des « certificats d'isolation » ont été attribués pour les bâtiments après une évaluation spécifique :

- Pour le bâti non-résidentiel, le standard était la norme d'isolation de 1995 actuellement en vigueur (« Wärmeschutzverordnung 95 ») minorée de 30%. Cette règle a été retenue pour tous les bâtiments de grand volume tels que l'école primaire, le centre de loisirs et le centre local des arts ainsi que le bâtiment commun.

- Pour les autres bâtiments, la méthode de calcul adoptée à Kronsberg découle directement de la « Directive pour une conception du bâti efficace en énergie » de l'Etat de Hesse. La méthode d'évaluation et les conditions à remplir sont, pour l'essentiel, les mêmes que pour les règles d'isolation de 1995, mais avec une procédure plus stricte. En intégrant dans le calcul d'autres paramètres techniques et en distinguant les interactions entre les gains et les pertes de chaleur, l'évaluation mesure mieux les besoins réels de chauffage.

Pour le certificat d'isolation, seul l'indice maximum de consommation d'énergie de chauffage a été fixé et constitue le **plafond de consommation d'énergie de chauffage** à respecter ; en revanche, le profil des composants du bâtiment (enveloppe et équipement) n'est pas fixé.

La méthode de calcul de Kronsberg a été transmise aux urbanistes et aux architectes sous la forme d'une feuille de calcul électronique simple. En modifiant les différentes données, comme la surface, les valeurs K des composants, la taille, la qualité et l'aspect des fenêtres ou le fait que la ventilation soit naturelle ou mécanique, l'efficacité énergétique optimale et les meilleures solutions économiques peuvent émerger dès les phases initiales de conception, offrant ainsi aux architectes et aux urbanistes la possibilité de convertir les demandes théoriques en projet concret et détaillé. Compte tenu de la présence des solutions énergétiques de base (cogénération, électricité), le calcul permet d'évaluer la consommation énergétique de référence et de positionner le bâtiment par rapport au plafond de consommation.

**La garantie de qualité**

L'obligation de garantir la qualité des bâtiments était **incluse dans les contrats de vente des terrains**. Cela supposait les impératifs suivants :

- a) **atteindre les standards de construction à basse consommation d'énergie** convenus contractuellement,

- b) **réduire les ponts thermiques** au minimum et rendre les constructions les plus hermétiques possible, afin d'éviter les pertes de chaleur ainsi que les défauts de construction et aussi de **garantir un environnement intérieur confortable**,
- c) établir une convention sur la conception et l'exécution du bâtiment servant de **garantie de qualité** pour le propriétaire et l'utilisateur du bâtiment.

Sept bureaux d'études indépendants, situés à Hanovre ou dans la région, ont été choisis pour assurer le contrôle et l'évaluation des constructions de manière fiable, efficace et rapide.

Un « **groupe de travail pour la garantie de qualité** », présidé par la Ville d'Hanovre, s'est constitué avec les bureaux d'études afin d'échanger sur les différentes évaluations réalisées et de discuter de ces évaluations comme de l'interprétation des prescriptions et des règlements, l'objectif étant de traiter de façon équivalente et équilibrée tous les projets de construction en tenant compte du coût, de la viabilité économique et de l'effort fourni. Le groupe a ainsi défini les termes et les procédures d'évaluation, les détails de la méthode de calcul et les modalités d'analyse des particularités de construction.

**Les phases de la procédure de garantie de qualité**

La procédure de contrôle de la garantie de qualité comprend cinq phases depuis la conception jusqu'à la réalisation de la construction :

- **Phase 1** : Contrôle du niveau de l'indice de consommation d'énergie obtenu à partir des plans au 1/100 soumis à approbation, en analysant plus particulièrement les aspects du projet relatifs à l'isolation, l'étanchéité et la ventilation.
- **Phase 2** : Contrôle des plans détaillés au 1/50 ; vérification de l'ensemble des plans ainsi que de l'ensemble des détails de construction, afin de voir la cohérence avec le niveau de consommation d'énergie attendu.
- **Phase 3** : Suivi et contrôle de l'exécution sur le chantier, en notant plus particulièrement ce qui est relatif à l'installation du réseau de chaleur et à la qualité de l'isolation des bâtiments.
- **Phase 4** : Mesure de la qualité des systèmes d'étanchéité qui doivent respecter certaines valeurs limites :
  - Bâtiments avec système de ventilation :
    - Maisons en bande :  $n_{50} = 2,5 / h$
    - Immeubles collectifs :  $n_{50} = 1,5 / h$
  - Bâtiments sans système de ventilation :  $n_{50} = 1,0 / h$

Contrôle des installations de raccordement d'eau chaude pour les lave-linge et lave-vaisselle.

- **Phase 5** : Etablissement d'un rapport précisant l'ensemble des résultats obtenus à chaque phase de la procédure de garantie de qualité.

**Les coûts et subventions**

La procédure de garantie de qualité a été clairement **définie et détaillée dans la Charte de la Ville d'Hanovre** pour la promotion d'une garantie de qualité dans les constructions à basse consommation d'énergie (« Richtlinie zur Förderung der Qualitätssicherung von Niedrigenergiegebäuden »). Cette Charte présente, de façon explicite, les **conditions requises pour obtenir une subvention**.

Dans la phase amont du projet (APS), le coût de la mise en oeuvre de la garantie de qualité a été évalué à environ **5 à 10 € par mètre carré habitable** ; en effet, pour les promoteurs, la garantie de qualité demande une intervention extérieure. En outre, la procédure requiert une planification plus détaillée des travaux et une meilleure coordination entre les différents acteurs travaillant sur le projet de construction, avec des consignes supplémentaires pour les artisans et les ouvriers qualifiés du chantier.

Le coût réel, qui dépend de la taille, de l'originalité et des objectifs (performances) du projet de construction, a été estimé à **4 et 8 € par mètre carré** et ce surcoût est pris en charge à hauteur de 50 % par une subvention.

### 3.2.2 – Particularités des constructions à basse énergie

A Kronsberg, au premier coup d'œil, les bâtiments ne semblent pas très différents des constructions traditionnelles. Le style caractéristique du quartier est une **architecture compacte et rectiligne**, avec **peu de ruptures ou d'avancées** (d'avant-corps), suivant en cela les prescriptions réglementaires locales. Les urbanistes et les architectes demeuraient libres de leur choix, n'étant tenus que de respecter les performances exigées. La diversité de leurs projets a participé à la création d'un quartier composé de **modèles architecturaux très diversifiés**.

#### Un mode de construction compact

Pour atteindre les standards de construction basse consommation d'énergie, il est essentiel d'**éliminer uniformément les pertes de chaleur par transmission à travers les différents composants du bâti**. Cela nécessite des formes de construction compactes avec **peu d'avancées ou de renforcements et un ratio surface / volume réduit**.

L'apparence des constructions individuelles n'avait pas été décrite ou imposée de façon précise ; les architectes étaient libres de décider des méthodes ou techniques d'isolation qu'ils allaient employer pour atteindre l'indice de consommation de chauffage applicable à toutes les constructions, soit 55 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Ces standards ou exigences performancielles ont abouti à des constructions présentant des épaisseurs d'isolation importantes, au lieu de 8 à 12 cm habituellement, des épaisseurs de 14 à 28 cm ont été nécessaires. Les dimensions des principaux autres composants de bâtiment ont dû être augmentées en conséquence.

Ces constructions à isolation renforcée par l'**extérieur** sont économiquement viables ; aussi, ce mode de construction a été adopté pour la majeure partie des bâtiments.

#### Les ponts thermiques

Les ponts thermiques génèrent des surconsommations d'énergie pour le chauffage, réduisent le confort intérieur et, dans des cas extrêmes, peuvent occasionner des malfaçons.

La perte de chaleur due aux ponts thermiques peut atteindre le tiers de la perte totale de chaleur par transmission. Pour cette raison, une grande importance a été accordée à l'élimination, ou au moins à la réduction, des ponts thermiques lors de la mise en oeuvre des composants extérieurs super-isolés. Les ponts thermiques observables dans la structure des bâtiments, particulièrement aux joints et perforations des composants, ont été évalués et, dans certains cas, déclarés. Les pertes totales de chaleur furent alors compensées par des mesures d'isolation extérieure supplémentaires.

Le suivi ou contrôle de la garantie de qualité a aussi permis d'éviter l'apparition de ponts thermiques occasionnés par des erreurs de mise en oeuvre.

#### Les menuiseries extérieures

Alors qu'il y avait eu de constantes et importantes améliorations sur la composition et la qualité des vitrages, les menuiseries extérieures n'avaient guère évoluées. A Kronsberg, des **fenêtres super isolantes** ont été installées

Beaucoup de projets prévoyaient l'utilisation de fenêtres dont le vitrage présentait une **valeur de déperdition thermique K de 1,1**. Installée dans une structure standard de groupe 1, cela aboutissait à une **valeur K de 1,3 pour l'ensemble de la menuiserie**. Les qualités d'isolation sont déjà très bonnes, mais un type de verre possédant une bonne valeur K a toujours des valeurs G faibles, ce dernier apparaît donc comme le facteur décisif dans le calcul des apports solaires.

#### La ventilation

A Kronsberg, il n'y avait pas d'obligation pour les promoteurs d'installer des systèmes de ventilation contrôlée. Toutefois, l'installation de tels systèmes était encouragée par la méthode de calcul pour la certification des constructions à basse consommation d'énergie et presque tous les appartements et

maisons furent équipés d'un système de VMC (généralement à simple flux). Un programme de ventilation contrôlée a été défini et l'étanchéité réelle de l'enveloppe des constructions a pu être mesurée.

Dans les immeubles collectifs, les installations de ventilation sont généralement centralisées et contrôlées automatiquement par les niveaux d'humidité. Elles se composent d'ouvertures de tirage d'air ajustables dans la structure des fenêtres ou les murs des salons et des chambres, de grilles situées en haut ou au-dessus des portes et d'aérateurs mécaniques dans les cuisines et les salles de bain pour renouveler l'air ambiant.

### 3.2.3 – L'approvisionnement du quartier en chaleur

**Un arrêté municipal pour choisir le système de production d'énergie optimal (coût et impact environnemental) pour l'ensemble du quartier**

En 1995, le Conseil Municipal d'Hanovre a pris un **arrêté municipal sur l'approvisionnement en chaleur du quartier de Kronsberg**. La Ville a mis en place une délégation de service public afin de faire réaliser le système de chauffage urbain. Tous les bâtiments de Kronsberg sont reliés au réseau de chaleur ; d'éventuelles exemptions de raccordement sont autorisées uniquement si l'alternative proposée est au moins aussi écologique et si la viabilité du réseau de chaleur n'est pas atteinte pour la zone d'approvisionnement restante.

Des études, **comparant au total 14 systèmes de production / consommation d'énergie sur des critères de coût et d'impact environnemental**, ont servi de base pour décider des règles de production et de fourniture de chaleur du quartier.

Le système de chauffage retenu, **via un réseau de chaleur étendu et alimenté par une centrale au gaz et une centrale de cogénération**, intègre à la fois des coûts de fonctionnement bas et de faibles émissions de CO<sub>2</sub> et offre la meilleure préservation des ressources (rendement global élevé) possible (dans les conditions énergétiques de l'Allemagne).

L'implantation des centrales et la localisation des réseaux de chaleur ont été décidées en fine, ainsi que les termes des contrats de vente de chaleur, de manière à optimiser le système.

#### Un appel à projets

En 1996, la Ville d'Hanovre a lancé un appel d'offres pour la construction et la mise en service du réseau de chaleur du quartier. Le quartier était réparti en cinq aires d'approvisionnement à peu près équivalentes. Quatre cinquièmes du quartier furent ainsi adjudgés à la « **Stadtwerke Hannover AG** » et un cinquième à une PME, la « **Getec mbH** ».

Les conditions de livraison et de prix (niveau et structure de prix) furent convenus lors des négociations des contrats.

**Le système retenu : le réseau d'approvisionnement et l'efficacité énergétique**

La chaleur servant au chauffage des locaux et à la fourniture d'eau chaude sanitaire est distribuée à chaque bâtiment par une conduite dans laquelle l'eau circule à une température comprise entre 75 et 90 °C. Dans chaque bâtiment, la station de transfert comprend un échangeur de chaleur. Le circuit de retour de l'eau au centre de production d'énergie se fait à une température d'environ 40 °C. Les stations de transfert se trouvent dans les caves des immeubles ou, pour les maisons en bande, dans un bâtiment séparé en fin d'alignement.

Les centrales de cogénération convertissent l'énergie primaire en énergie finale de façon extrêmement efficace. La chaleur latente des gaz d'échappement est récupérée par un échangeur de chaleur (utilisation de la condensation). **Le rendement total des centrales de cogénération au gaz naturel est supérieur à 94%**. Les émissions de polluants de ces centrales sont environ de deux fois inférieures à la limite maximale exigée par la réglementation.

#### - L'aire d'approvisionnement de la « Stadwerke Hannover AG »

La zone desservie par la « Stadwerke Hannover AG » comprend environ 2 300 logements, ainsi que des bâtiments tertiaires, soit une surface totale de chauffage de 240 000 m<sup>2</sup> et 6 km de canalisations. La capacité de la chaufferie est de 11,7 MW thermiques.

La cogénération gaz assure une production de 1 250 kW électriques et 1 650 kW thermiques et assure les besoins de base d'eau chaude sanitaire et de chauffage.

Deux chaudières au gaz naturel, de 5 000 kW chacune, assurent le complément ainsi que les besoins de pointe de chaleur.

La centrale de production d'énergie, réglée automatiquement, est contrôlée par télésurveillance. La chaleur est distribuée via 100 stations de transfert situées dans les bâtiments dont la capacité va de 10 à 400 kW.

Sur le toit de la chaufferie, une installation photovoltaïque produit 5 kW<sub>c</sub>, dont 0,7 kW<sub>c</sub> provenant d'un panneau mobile qui suit le parcours du soleil.

#### - L'aire d'approvisionnement de la « Getec mbH »

La zone desservie par la « Getec mbH » comprend environ 750 logements, un jardin d'enfants et une école primaire, représentant une surface totale de 53 000 m<sup>2</sup> à chauffer et environ 2,5 km de canalisations posées à 1 m de profondeur. La chaufferie se trouve dans la cave d'un immeuble ; des mesures d'isolation acoustique spéciales ont été prises pour empêcher la transmission du bruit à travers le bâtiment.

Une capacité de chauffage de 3 740 kW est délivrée par une centrale de cogénération au gaz composée de deux modules de même taille et par deux chaudières à condensation (2 fois 1 650 kW). La base est couverte par les deux cogénérateurs, avec une puissance totale de 440 kW ; les chaudières servent durant les périodes de pointe. La puissance électrique fournie est de 220 kW.

Un système de télésurveillance et de contrôle des 26 stations de transfert (dont les capacités vont de 30 à 500 kW) permet de réguler le système et la consommation d'énergie.

#### 3.2.4 - Le programme d'économies d'électricité

Ce programme comprend deux objectifs : réduire la demande et satisfaire cette demande dans les meilleures conditions.

##### Réduire la demande d'électricité

Un vaste programme d'économie d'électricité a été lancé à Kronsberg dans le but de réduire la consommation d'électricité domestique de 30%, en passant ainsi d'une consommation annuelle moyenne de 2 500 kWh à une consommation de 1 750 kWh par ménage, la moyenne nationale se situant entre 2 800 et 3 000 kWh. Cette réduction est rendue possible par l'utilisation d'appareils électriques performants, avec des raccordements en eau chaude pour les lave-vaisselle et les lave-linge, mais sans pour autant faire de concession en matière de confort ou de commodité d'usage.

Des aides de la Ville d'Hanovre ont été mises en place pour l'acquisition d'appareils performants, à hauteur de cinq ampoules électriques basse consommation et deux robinets économiseurs de débit d'eau pour chaque ménage.

La K.U.K.A. a également un rôle de conseil sur l'énergie.

A la fin de l'été 2000, 900 familles avaient déjà profité de cette offre. L'utilisation d'ampoules basse consommation leur permet d'économiser environ 80 % des dépenses d'éclairage (par rapport à des ampoules traditionnelles) et par ailleurs la dépense en eau avait baissé en moyenne de 5%.

##### Satisfaire la demande

Les besoins en électricité du quartier Kronsberg sont principalement couverts par l'énergie éolienne. « Stadwerke Hannover AG » a installé en 1990 un petit générateur à turbine de 280 kW et en juin 2000, deux centrales éoliennes de 1,5 et 1,8 MW, soit 3,38 MW installés.

L'énergie solaire est également convertie en électricité dans le quartier Kronsberg : quatre installations photovoltaïques : une école primaire (2 kW<sub>c</sub>), le centre local des arts et de la communauté KroKuS, (8 kW<sub>c</sub>), le centre commercial et le centre de production d'énergie de « Stadwerke », fournissant en tout 45 kW<sub>c</sub>. Ce programme a été cofinancé par la Commission Européenne, dans le cadre du programme Thermie et du projet Expo-Cities.



Le Centre communautaire équipé de panneaux photovoltaïques  
Source : Modell Kronsberg

L'électricité produite est mise sur le réseau. La demande d'électricité restante est satisfaite par les deux centrales de cogénération, soit 1,47 MW.

Finalement, la production électrique excède la consommation. Les surplus alimentent le réseau de la « Stadwerke Hanover », d'où ils sont vendus avec le label « Energie Verte » à d'autres clients de Hanovre.

#### 3.3 - Les mesures d'accompagnement

En 1994, quand le concept énergétique de Kronsberg a été finalisé, peu d'urbanistes, de promoteurs, d'architectes ou d'ingénieurs étaient familiarisés avec les méthodes de construction à basse consommation d'énergie.

La mise en place de la garantie de qualité exigeait un apprentissage de certaines compétences et un programme de formation / qualification pour réussir à atteindre les objectifs ambitieux de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>.

Durant la première phase du projet, des guides ont été réalisés pour les promoteurs, les architectes et les urbanistes concernant les thèmes essentiels pour améliorer l'efficacité énergétique :

- l'isolation et l'étanchéité (mai 1995),
- la ventilation et le renouvellement d'air (septembre 1996),
- les techniques de chauffage (février 1998).

Durant cette période, des stands d'information sur les techniques de construction et les solutions écologiques et économiques ont été installés à destination des promoteurs, des architectes et des urbanistes.

#### Le programme de formation et de qualification

Avec la création de la K.U.K.A., la formation et la qualification allaient pouvoir être intensifiées et étendues à l'échelle des futurs habitants.

Ce programme constitue une opération pilote en Allemagne. Mené par la K.U.K.A., le programme a été mis en œuvre auprès de quatre types de public : **architectes, urbanistes, entrepreneurs du bâtiment et habitants.**

Pour rendre le programme accessible et compréhensible, il fut nécessaire de combiner des instruments de conseil, d'information et de formation, et de les adapter aux exigences précises du quartier Kronsberg. Les objectifs suivants ont été définis :

- tenir compte de l'apprentissage permanent réalisé dans le processus de construction lui-même,
- concevoir des programmes de qualification orientés vers l'action (bonnes pratiques) et la prise en compte des besoins réels,
- prendre en compte les résultats du programme de garantie de qualité,
- évaluer l'enseignement fourni afin de l'améliorer et de favoriser la diffusion de ce programme de formation et de qualification aux futurs projets de construction.

#### **Les différents types de formation et de qualification mis en oeuvre**

Les architectes, les urbanistes, les entrepreneurs du bâtiment et les habitants ont pu suivre des conférences données par des experts, ont bénéficié de conseils individualisés ainsi que, ponctuellement, de réunions sur le site de Kronsberg et, enfin, de stages.

Afin d'impliquer les directeurs et les personnels administratifs des promoteurs, aussi bien que leurs architectes et leurs urbanistes, des séminaires ont aussi été organisés dans les entreprises.

Il était non seulement important d'atteindre les standards de haute efficacité énergétique lors de la conception et de la construction, mais il s'agissait également de préparer les futurs résidents à vivre dans une habitation à basse consommation d'énergie. Chaque futur habitant pouvait, en plus de se rendre à des stands d'information, prendre part à de petits séminaires spécifiques sur l'énergie ou bénéficier de conseils gratuits et individuels sur rendez-vous.

Des documents d'information d'ordre général ont également été rédigés, tel que le « Dossier Kronsberg », adressé à chaque famille de futurs habitants et incluant un manuel de l'utilisateur pour les maisons à basse consommation d'énergie ainsi qu'un guide sur les matériaux.

## **4 - Evaluation - Bilan**

### **4.1 - La qualité des bâtiments**

#### **4.1.1 - Le contrôle de la qualité**

Le suivi et l'évaluation de la qualité ont montré que les performances requises, notamment au plan énergétique, n'auraient jamais recueilli une adhésion aussi massive sans cet élément de contrôle car la garantie de qualité a permis de maintenir des exigences fortes alors que de nombreux projets ont été modifiés pendant leur phase de réalisation. Ces changements de plans étaient souvent dus au manque d'expérience, à l'ignorance, à une mauvaise organisation du travail et, pour quelques cas isolés, à une réduction volontaire des coûts. Le contrôle de qualité a contraint les acteurs à respecter les engagements initiaux.

Le test d'étanchéité, comme évaluation finale, pourrait, en quelque sorte, constituer l'unique critère d'évaluation. Durant ce test, des problèmes basiques de joints dans les structures apparurent dans de nombreux cas.

Le respect de la garantie de qualité, telle une certification, est un moyen important pour promouvoir la construction durable. Tous les acteurs impliqués dans le projet Kronsberg ont fait progresser leur savoir-faire et il est vraisemblable que ces progrès seront répercutés sur leurs autres chantiers.

#### **4.1.2 - Le suivi de la qualité : un travail méthodique et assidu**

L'efficacité énergétique comme la qualité environnementale d'un bâtiment sont la combinaison de multiples particularités qui doivent toutes être prises en compte correctement, définies suivant des prescriptions précises, incluses dans des projets détaillés, programmés et exécutés. C'est en soi un travail méthodique et assidu.

Pour identifier et rectifier les erreurs suffisamment tôt (les ponts thermiques ou les fuites d'air par exemple), il faut disposer d'un protocole de décision rapide et spécifique impliquant les professionnels concernés. Il n'est pas suffisant d'émettre des prescriptions telles que « livrer X m<sup>2</sup> de tôle et les poser conformément à la réglementation » en pensant que toutes les brèches seront bouchées d'une manière ou d'une autre avec du silicone. La garantie de qualité peut aider à définir les bonnes pratiques (conditions de mise en oeuvre adéquates) et notamment préciser des méthodes ou des composants à employer pour améliorer la qualité des constructions.

L'expérience acquise à Kronsberg a conduit à la création d'une association de contrôle de qualité des constructions à basse consommation d'énergie. La garantie de qualité pour les constructions à basse consommation d'énergie est accordée individuellement pour chaque projet de construction par des évaluateurs indépendants ; les projets sont soumis ensuite à des contrôles périodiques.

#### **4.1.3 - Le concept d'étanchéité pour les grands bâtiments**

Il existe aujourd'hui de nombreux projets pilotes bien documentés concernant la création d'enveloppes de bâtiment étanches, mais très peu concernant des bâtiments publics ou commerciaux.

A Kronsberg, le test d'étanchéité a été réalisé sur des bâtiments tertiaires tels que l'école primaire. Celle-ci a un volume intérieur de 22 800 m<sup>3</sup> et un taux d'échange d'air, n<sub>50</sub>, de 0,35/h y a été enregistré, ce qui représente un très bon résultat.

Dans le cahier des charges de la construction et les plans détaillés qui s'en suivent, outre la description précise de l'isolant retenu pour le bâtiment, le plan de construction doit comprendre les procédures de test d'étanchéité afin de définir les conditions et les périodes de mesures appropriées.

De tels tests sur certaines parties de la structure peuvent révéler à temps d'éventuelles erreurs et permettre ainsi leur correction. Pour le test final, il doit être possible de rendre étanche le bâtiment entier. La composition finale de l'enveloppe doit être finalisée après la période de test, grâce aux résultats.

Le test est aussi utile pour mesurer le taux d'échange d'air dans les conditions d'usage du bâtiment.

#### **4.1.4 - Le potentiel d'économies d'énergie**

Des évaluations ont été effectuées dans 1 463 appartements et 69 maisons individuelles en bande et ont permis d'identifier les mesures permettant d'importantes économies d'énergie :

1. le renforcement de l'isolation des façades
2. les prescriptions techniques relatives à la garantie de qualité pour la construction des murs, la minimisation des ponts thermiques et l'étanchéité des constructions.

La comparaison du « Standard Kronsberg » avec les règles d'isolation courantes en Allemagne aboutit à des économies d'énergie de 2 700 MWh, ce qui représente la consommation d'énergie pour le chauffage de 225 maisons à basse consommation d'énergie (consommant chacune 12 000 kWh pour le chauffage).

## **4.2 - Résumé bilan et reproductibilité**

### **4.2.1 - Bilan pour les professionnels de l'acte de construire**

Les connaissances et les informations acquises par expérience doivent être évaluées, diffusées et valorisées dans de nouveaux projets, moins subventionnés. Les concepts environnementaux, tels que le programme d'optimisation écologique, imaginés pour Kronsberg, ont une valeur indiscutable. La

**question est aujourd'hui de savoir comment de telles opérations peuvent être reproduites dans les conditions normales du marché<sup>16</sup>.**

Le concept énergétique mis en place à Kronsberg a été adopté volontairement par les promoteurs, les architectes et les habitants du nouveau quartier. Alors que les idées du programme d'économie d'électricité et de chaleur dans le quartier étaient déjà largement connues et accueillies favorablement, les standards de construction à basse consommation d'énergie accompagnés du contrôle de la qualité dans la phase de conception devaient pouvoir être compris, grâce à un effort d'information et de persuasion.

Le chauffage fourni par le réseau et les centrales de cogénération est plus économique que le chauffage fourni par des chaudières individuelles ou des poêles (nombreux en Allemagne)<sup>17</sup>. Les économies d'électricité ont eu un fort retentissement sur les factures des habitants (au regard des consommations et dépenses de référence).

**Les promoteurs et urbanistes qui, au départ, s'étaient plaints du travail et des coûts supplémentaires, ont été rassurés dès le moment où la construction des premiers bâtiments a été terminée. Les membres des bureaux de garantie de qualité ont rapidement été regardés non seulement comme des évaluateurs mais aussi comme des conseillers compétents qui pouvaient aider à mettre uniformément en pratique de hauts niveaux de qualité. Les programmes de formation et de qualification ont permis d'offrir une aide experte au moment et à l'endroit où cela était nécessaire.**

Les promoteurs et les architectes ont rapidement réalisé qu'ils étaient en train de créer un projet de référence et d'accroître leur domaine de compétences, ce qu'ils pourraient valoriser dans d'autres projets.

Pendant la phase de construction, **des problèmes ont toutefois été identifiés pour des thèmes non contrôlés.** Des matériaux à fort potentiel isolant ne sont pas nécessairement très respectueux de l'environnement... Ceci est vrai aussi pour certains composants largement employés.

**La question du choix de matériaux non polluants et durables reste ouverte.** Le projet Kronsberg a mis l'accent sur la nécessité de retenir des matériaux recyclables et n'émettant pas de COV ; ce choix n'a pas été orienté en fonction des problèmes pouvant survenir au moment de la production de ces matériaux ou de la mise en oeuvre des produits qui en sont issus. Les différents matériaux n'ont pas fait l'objet d'analyse spécifique de cycle de vie, les listes proposées étant liées aux seuls critères énergétiques, d'être recyclables et de ne pas émettre de COV.

**Un aménagement et une conception optimisés ainsi qu'une mise en oeuvre adéquate des équipements de chauffage et de ventilation dans les bâtiments peuvent permettre des économies considérables.** Les technologies de ventilation, notamment, sont peu utilisées dans les immeubles collectifs et constituent encore un sujet très peu exploré par les constructeurs et les entrepreneurs du bâtiment. Ces installations sont des composants particulièrement sensibles : elles ont un effet direct sur le confort et le chauffage des appartements, et ainsi sur leurs niveaux d'acceptation par les habitants.

Pour des programmes d'aménagement futurs, des efforts doivent être dirigés vers une surveillance multidisciplinaire de la qualité ou au moins vers des partenariats multidisciplinaires, entre les différents acteurs impliqués, dès les phases initiales de conception, le plus en amont possible des projets.

#### 4.2.2 - Bilan de la première phase d'occupation des bâtiments

Pour évaluer le processus de planification et juger la première phase d'occupation, un audit environnemental sur l'aménagement urbain fut demandé à un évaluateur indépendant qui a fait le résumé suivant :

<sup>16</sup> On peut se poser la question : les subventions ne sont-elles pas la « condition normale » du développement durable dans la mesure où elles couvrent la prise en compte du long terme, des générations futures, des coûts environnementaux et sociaux, autant d'éléments oubliés par les lois du marché ?

<sup>17</sup> Résultat apporté par les études préalables et ayant contribué au choix du réseau de chaleur avec cogénération.

« Avant tout, l'installation constitue un exemple réussi de planification et de construction responsable d'un point de vue environnemental, dans une société industrielle en retard. Il a fallu recourir à la création d'une agence de communication environnementale, la K.U.K.A., qui a accompagné la première phase. L'aménagement de Kronsberg à Hanovre est une démonstration convaincante de la durabilité d'une société industrielle mûre [...] La combinaison de multiples concepts a indiscutablement abouti à positionner ce projet comme le meilleur pour un aménagement de quartier durable. »

Cette évaluation est issue de la comparaison du « standard Kronsberg » avec les standards traditionnels actuels.

Durant l'été 2000, une autre étude a été commandée pour évaluer les premières données de consommation d'énergie. Le recueil et l'analyse des économies et de la consommation actuelles dans le quartier Kronsberg ont permis de vérifier que **l'objectif de réduction de 60% des émissions de CO<sub>2</sub> était atteint.**

L'estimation n'a pas réellement pu se faire avant car il y aurait eu une certaine distorsion des résultats : les nouveaux bâtiments devaient « sécher », des mesures temporaires d'approvisionnement en chauffage avaient été prises et l'occupation des logements était disparate selon les bâtiments. En 2000, tous les éléments du concept énergétique étaient en place et une **réduction de 50% des émissions de CO<sub>2</sub>** a été mesurée ; les projections pour les années à venir laissent à penser que la cible initiale de la réduction de gaz à effet de serre sera atteinte.

L'objectif de réduction du CO<sub>2</sub> grâce à la combinaison des méthodes de construction à basse consommation d'énergie, du contrôle de la qualité et d'un approvisionnement en chaleur par des centrales de cogénération, sera atteint prochainement.

Il existe encore des gisements de réduction des émissions de carbone grâce à une réduction des pertes sur le réseau (électrique et chaleur). D'autre part, **les économies d'électricité n'ont atteint que 5% de la consommation d'électricité, au lieu des 30% souhaités.**

En 2001, les formations offertes aux résidents ont été plus nombreuses et plus intenses. L'amélioration du confort intérieur dans les logements à basse consommation d'énergie demande à ce que **les habitants changent leurs habitudes de ventilation et de chauffage.** Le changement de ces habitudes est nécessaire pour améliorer durablement la qualité de vie dans ces logements et faire mieux accepter encore les principes de construction et les objectifs environnementaux poursuivis par le projet.

#### 4.2.3 - Reproductibilité

L'expérience positive de Kronsberg a conduit la municipalité à mettre en place des standards écologiques pour l'ensemble de la ville d'Hanovre, dans les domaines de l'énergie, de la préservation de la nature, de la gestion des déchets, de l'eau et des matériaux de construction. Ces « standards » peuvent toutefois n'être que des recommandations, autorisant une certaine flexibilité dans leurs mises en oeuvre. Pour cette raison, la Ville de Hanovre continuera à rechercher des solutions en partenariat et contractuelles chaque fois que cela sera possible, dans le cadre des **contrats de développement**, préconisant des performances plutôt que des techniques ou des matériaux.

Dans le domaine de l'énergie, les promoteurs ou maîtres d'ouvrage devront s'engager à poursuivre les objectifs suivants :

- construction d'habitations à basse consommation d'énergie dont les besoins en chauffage se situent entre 15 et 30% (selon le rapport de leur surface sur leur volume) plus bas que ce qui est requis par les réglementations d'efficacité énergétique fédérales (WSVO 95),
- pose de raccords d'eau chaude pour les lave-linge et les lave-vaisselle,
- justification d'un concept de ventilation approprié.

Pour le chauffage, la hiérarchie suivante doit s'appliquer :

- raccordement au réseau de chauffage urbain,
- approvisionnement en chaleur directement ou via un réseau de chaleur à partir d'une centrale de cogénération au gaz,



- chaudière centralisée produisant à la fois du chauffage et de l'eau chaude, de type chaudière à condensation.
- La définition de standards de construction ou d'aménagement écologiques correspond à un des engagements de la Ville de Hanovre, dans son Agenda 21 Local. Ces standards peuvent aussi être appliqués à toutes les zones d'aménagement d'autres collectivités locales en Allemagne.
- Il est certain que de nombreux outils et technologies d'optimisation environnementale peuvent être élaborés et mis en pratique dans de nombreuses villes et agglomérations européennes. Ces outils peuvent être facilement adaptés aux conditions climatiques locales.
- D'autre part, les collectivités locales ne maîtrisent qu'une faible partie des projets d'aménagement. Les améliorations dans la prise en compte de l'environnement ne pourront en conséquence être réalisées que sur une très longue période.

### 4.3 - Conclusion

Les modalités d'approche et les objectifs poursuivis à Kronsberg constituent un exemple pour les nouveaux quartiers, offrant de nombreuses solutions ou pistes de travail possibles, encore peu explorées en Europe et a fortiori en France.

Même si une certaine perplexité peut persister quant à la rigidité de la trame urbaine (maillage à îlots carrés au cœur vert) et à la compatibilité environnementale des produits choisis, ce projet est parvenu à conjugué des facteurs sociaux, environnementaux et économiques, en cherchant à garantir aux habitants les meilleures conditions de vie possibles.

Le quartier Kronsberg semble être un exemple tangible de la façon dont on peut penser la ville en minimisant l'impact sur le capital naturel et social. L'expérience vécue à Kronsberg témoigne effectivement :

- de la possibilité concrète de construire en intégrant les dimensions environnementales et sociales,
- de la parfaite reproductibilité de l'initiative,
- de la valeur et du sens d'une initiative fondée sur la recherche de partenariats public-privé,
- et de l'adéquation entre le projet mis en oeuvre et la vision stratégique de l'administration.

De nombreux résultats ont pu être atteints, les plus probants étant dans le domaine de l'énergie, de l'eau et des déchets pour ce qui concerne les bâtiments et, pour ce qui concerne le quartier, l'intégration du quartier dans la nature, ou encore le développement de la vie sociale et de la participation.

Des partenariats ont été initiés entre administrations locales, architectes, paysagistes, hydrologues, constructeurs, entreprises, techniciens et usagers, partenariats au travers desquels ont été mises en évidence la nécessité et l'importance de la participation de tous les acteurs concernés (un Agenda 21 a ainsi été mis en place).

L'importance et le rôle du **management environnemental** ont été également mis en avant. Enfin, les usagers ont été pleinement satisfaits à la fois sur les moyens mis en oeuvre pour leur participation au projet et pour les résultats obtenus.

Les résultats recherchés ont été atteints essentiellement grâce à la **cohérence entre le programme élaboré basé sur des performances à atteindre et la volonté politique de le mettre en pratique**, à la compétence professionnelle des experts et surtout à leur capacité à gérer les problèmes environnementaux et à agir en fonction de l'usager, au degré d'implication qui a été atteint par tous les acteurs du processus, à la facilité de faire accepter l'innovation et les nouvelles procédures au sein de la structure administrative et à la lisibilité du cahier des charges quant aux matériaux et technologies visant le bien-être environnemental et l'économie des ressources naturelles mais aussi à l'existence d'entreprises capables de construire selon des standards écologiques élevés.

### Hanovre (Allemagne) : le quartier Kronsberg (2000)

Le projet de quartier durable Kronsberg s'inscrit dans le cadre de l'exposition universelle tenue à Hanovre en 2000 sur le thème « Humanité, Nature et Technologie ».

Le programme comprend la construction de 6000 logements pour 15 000 habitants sur une surface de 150 hectares dont 60 hectares restant en zone naturelle

Avec le projet de Kronsberg, la Ville de Hanovre a voulu montrer son engagement vers des pratiques de management urbain intégrant l'environnement et le développement durable.

Le projet d'aménagement vise à répondre à quatre objectifs :

- la valorisation du capital naturel et environnemental
- la participation directe de tous les acteurs concernés
- la mise au point de solutions transposables
- la construction de bâtiments écologiques ou durables.

#### Le projet urbain

Le projet urbain s'appuie sur les points suivants :

- des espaces publics attractifs, constitués de nombreux espaces verts et permettant de rendre visible la diversité des espaces,
- la limitation de l'usage de la voiture avec une proximité des services et équipements, des parcours piétons et cyclistes, une ligne de tramway,
- un quartier dense avec une offre de logements diversifiée
- une recherche de mixité : activités économiques implantées sur le site, ainsi que des équipements culturels et sociaux,
- mixité sociale : subventions permettant de rendre accessible le quartier à la plupart des habitants (loyer inférieur à 5,5 € par m<sup>2</sup> et par mois) et doublement du plafond des salaires requis pour habiter ces logements, ce qui permet à 90% des habitants d'Hanovre qui le désirent, de venir habiter le quartier
- une optimisation écologique concernant principalement l'énergie, l'eau (système de drainage des eaux pluviales semi-naturel, constitué par des canaux ouverts, cascades et bassins de rétention à l'intérieur du quartier) et les déchets (quantité de déchets domestiques et commerciaux générée réduite de moitié)

#### Caractéristiques du projet concernant l'énergie



Les logements sont construits avec un objectif de consommation de chauffage de 55 kWh par m<sup>2</sup>, un « certificat d'isolation » étant attribué avant la mise en service des bâtiments. La production d'énergie est assurée de façon décentralisée par deux réseaux de chaudière avec cogénération afin d'assurer un objectif de réduction de 60% des émissions de gaz à effet de serre. Deux éoliennes (3,3 MW) sont également en service.

Une centaine de logements sont en outre chauffés à l'énergie solaire, grâce à 1350 m<sup>2</sup> de capteurs et un système de stockage. Environ 150 logements sont construits en solaire passif devant permettre de réduire la consommation énergétique à 10-15 kWh par m<sup>2</sup>.

