
Densification en périphérie et "développement urbain durable" en Algérie

Abdelkrim BENAMMAR*

"La société démocratique se doit d'offrir à tous une véritable urbanité, celle qui existe aujourd'hui dans ce que nous appelons les centres, mais guère dans les banlieues qui abritent pourtant les trois quarts de la population urbaine."

(H. Lefebvre, Le droit à la ville)

Nul doute que le réalisme et l'anticipation en ce début de siècle seront les fers de lance du développement de nos villes. Les opérations instantanées et ponctuelles ne doivent plus être tolérées, une approche plus profonde basée sur le diagnostic et l'étude globale serait plus à même de répondre aux besoins de la population. De ce fait, la thèse du développement durable comme solution aux problèmes urbains semble être en parfaite conjonction avec l'esprit de notre époque (penser à l'avenir de notre descendance). Cependant, cette vision déjà mise en application dans des pays développés, pourrait tarder à être appliquée chez nous. Le cadre global de gestion des opérations de développement urbain (la politique urbaine, les outils de sa mise en application ainsi que les différents opérateurs) ne s'y prête pas encore. La préparation, à cette nouvelle mise à jour de l'urbanisme en Algérie, devrait donc être engagée à travers une réflexion profonde et réaliste. Car le développement durable est un processus d'anticipation à long terme.

Il est donc essentiel d'axer la réflexion sur les questions fondamentales suivantes : quel type de développement durable pourrions-nous entrevoir

* Architecte-Urbaniste, Département d'Architecture de l'Université des Sciences et de la Technologie d'Oran / Chercheur Associé au CRASC.

en Algérie ? Et plus particulièrement : quels seraient les paramètres à mettre en œuvre pour réussir un tel urbanisme ?

De prime abord l'interprétation du développement durable en urbanisme impose une vision dynamique en boucle entre deux échelles, l'une spatiale et l'autre temporelle ; d'une part : le site étudié et son contexte global et d'autre part le projet étudié en adéquation avec son environnement actuel, puis son impact sur ce même environnement à long terme. Cette vision doit aussi être pluridisciplinaire, en ce sens qu'elle doit aller bien au-delà du simple constat formel qui nous explique uniquement la "logique de création" du bâtiment. L'apport sociologique et anthropologique paraît prépondérant dans ce type de démarche. Ainsi, par exemple, l'aspect participatif des populations concernées par les projets de développement en est un élément clé.

C'est dans cette perspective que nous nous attelons à élaborer une étude prospective sur une zone périphérique de la ville d'Oran afin de trouver des éléments de réponse à la question posée ci-dessus.

Notre champ d'étude se situe dans une ville qui n'échappe pas à la règle de la croissance urbaine démesurée qui caractérise la majorité des grandes métropoles dans les pays en voie de développement. Cette dynamique est difficilement "maîtrisable" car représentative d'une urbanisation par à coups qui a généré des espaces urbains nouveaux déstructurés et non intégrés.

L'identification de toutes les spécificités de ces tissus urbains majoritairement nés de la période post-indépendance, devient une nécessité afin de recomposer dans le long terme le paysage urbain de manière cohérente. D'autant plus que la politique urbaine actuelle prêche, à travers ses instruments (PDAU et POS), pour un réaménagement de ces quartiers périphériques basé sur des opérations type restructuration-densification¹.

La restructuration des zones périphériques et une utilisation plus rationnelle de leur espace en réponse aux différentes facettes du comportement urbain devraient être une tâche prioritaire dans la gestion de l'avenir de nos villes. Ces villes qui ont été développées sur la base d'une politique volontariste depuis l'Indépendance, connaissent une évolution plutôt scabreuse en périphérie. C'est aussi notre souci dans la présente étude de déterminer des paramètres objectifs contribuant à établir un équilibre optimum entre un cadre bâti densifié et le "confort" de l'utilisateur de ces espaces périphériques.

¹ - Plan directeur de l'aménagement urbain de l'agglomération oranaise, 1999.

La politique urbaine algérienne a toujours été dictée par une situation de crise interminable donnant la priorité au nombre au détriment de l'esthétique. On s'est aperçu que cette démarche, bien que pouvant donner des résultats probants en termes quantitatifs, conduit à plus long terme, à des situations de crises multiformes (crise structurelle, esthétique, sociologique...). La majeure partie de ces quartiers sont déjà constitués, et donc il est pratiquement trop tard pour "renverser la vapeur" puisque les périphéries de ces villes sont arrivées aux limites foncières de leur développement. Néanmoins, l'objectif auquel doivent à tout prix s'astreindre maintenant nos décideurs, sous l'impulsion des chercheurs, est, en quelque sorte, de mettre de "l'ordre dans le désordre" résultant de ces extensions.

Il s'avère, à la lecture², que dans beaucoup de pays développés, la politique urbaine a commencé à s'accommoder d'une logique de "développement durable" basée sur la densification. A ce titre, des opérations de réaménagement (souvent consistant à densifier le tissu existant) ont été plus ou moins bien entreprises dans certains pays occidentaux. Les paramètres les plus pertinents régissant ces opérations ont été le financement des projets, la gestion du foncier et plus particulièrement la sensibilisation et l'implication des habitants dans les différentes phases du projet. En d'autres termes, la recherche d'une ébauche d'intervention de plus en plus "participative".

La périphérie en Algérie : rétrospective

La situation des villes algériennes actuelles est celle de villes rendues illisibles par plusieurs décennies d'expansion mal maîtrisée. Cependant, les villes se trouvent aujourd'hui confrontées à une série de défis de toute nature. Le plus important est toutefois d'arriver à densifier nos périphéries tout en aspirant à une qualité de vie dictée par une esthétique du cadre bâti, cautionnée bien sûr par la population.

Historiquement, la création des ZHUN en périphérie depuis la fin des années 1970, a permis un accroissement assez important du patrimoine immobilier et par conséquent celui de la population des agglomérations. Cette tendance s'est d'autant plus affirmée que le centre-ville est arrivé à saturation, et que d'autres formes urbaines nouvelles se sont greffées à cette périphérie (les lotissements et l'habitat spontané). Fonctionnellement, les zones périphériques ont été de simples "cités dortoirs", ce n'est que depuis le début des années 1990 que des

²- Fouchier, V. et Merlin, P. : Les fortes densités urbaines, une solution pour nos villes ?.- Actes de séminaire international, 1994.

équipements publics et des commerces de proximité commencèrent à voir le jour. De cette accumulation souvent, non (ou mal) planifiée, on a obtenu un nouveau type d'espace en périphérie, présentant des déséquilibres tant au niveau structurel et formel que fonctionnel. Cette situation est d'autant plus grave que l'Etat est souvent absent de la gestion et du suivi du développement de ces zones, ce qui donne lieu à un cadre bâti de qualité déplorable. Les répercussions sociales et comportementales, de cette déchéance urbaine, nous interpellent en tant que chercheurs afin de trouver des solutions palliatives à cette situation. Car nous pensons que la qualité du cadre bâti contribue fortement au développement de la société.

Les derniers nouveaux quartiers périphériques (lotissements) sont devenus de grands ensembles horizontaux. On a déplacé les problèmes, mais on ne les a pas supprimés, sans compter que l'accession à la propriété a poussé les ménages les plus solvables à quitter les ZHUN et a donc accentué la ségrégation sociale. Les pouvoirs publics doivent maintenant faire face, d'une part, à la marginalisation des ZHUN (zone d'habitations urbaines nouvelles) et grands ensembles, et d'autre part, à la dégradation des lotissements périphériques du fait de leur paupérisation (car les acquéreurs ont souvent tout hypothéqué pour acquérir une maison individuelle). Il faut ajouter à cela le fait que les quartiers périphériques portent en germe la disparition lente de la vie et de l'animation des centres villes.

Il est tout à fait évident que pour arriver à développer un espace urbain, quelle que soit son échelle, il faut adopter une démarche saine et cohérente, partant des plus hautes sphères étatiques, qui gèrent des stratégies de développement, en passant par les différents opérateurs locaux qui veillent au bon déroulement du projet. Cependant dans notre pays, une étape majeure du projet consistant en la participation des usagers (premiers concernés par ce processus) à l'édification du projet immobilier, est souvent mise en veilleuse. Particulièrement, quand il s'agit de densifier ou réaménager une zone déjà construite et donc socialement vécue.

La situation de crise économique que traverse le pays joue certainement un rôle dans la volonté de l'Etat de produire un urbanisme plus dense que par le passé ; le souci d'économie impose aux collectivités publiques de mieux mesurer les impacts financiers de leurs opérations urbaines. Les facteurs économiques semblent alors plus importants que les facteurs écologiques dans la motivation des politiques de densification.

La corruption immobilière a aussi été un moteur régissant des opérations de densification dans certains quartiers périphériques de la ville d'Oran. Ceci a donné lieu à la création de "groupements de maisons individuelles ou collectifs" intégrés (avec commerces et services) souvent en rupture totale avec l'autorité publique censée gérer les lois de l'urbanisme. Autrement, les groupes de pression (comité ou association de quartier) interviennent souvent sans résultat car soit l'enquête d'utilité publique passe inaperçue, soit que ces derniers font passer l'intérêt personnel avant l'intérêt général.

Pourtant et de façon exceptionnelle, des opérations d'aménagement, ayant comme contexte un projet global de perfectionnement dans le domaine de la restructuration urbaine et de la réhabilitation du cadre bâti des grands ensembles immobiliers en Algérie, sont en cours de réalisation. Elles sont élaborées dans le cadre d'une convention bilatérale de coopération signée en 1997 entre les gouvernements algérien et allemand. Parmi les projets pilotes retenus, se trouve le cas de la cité des Amandiers à Oran. Fait nouveau, pour la première fois le ministère de l'Habitat a fait appel à une association de quartier afin de piloter ce projet conjointement avec une équipe technique pluridisciplinaire. Il faut, cependant, rappeler que cette initiative a été exigée par les partenaires étrangers (la Banque Mondiale et la partie allemande) qui fait de la participation de la société civile (gouvernance urbaine globale) une condition *sine qua non* pour la réussite de ce type de projet. Cette opération de densification prévoit l'extension des logements existants, la construction de quelques équipements d'accompagnement, l'aménagement de terrains de jeu et surfaces vertes ainsi que la création de véritables chemins piétonniers et chaussées de desserte. Les travaux ont déjà débuté, mais de véritables problèmes commencent à émerger, car le montage financier est très complexe, obligeant ainsi les copropriétaires à participer financièrement à ce projet. Ces derniers issus d'un milieu social assez modeste ne peuvent se conformer à cette règle sans l'aide d'un éventuel pourvoyeur pouvant subventionner cette opération³. Néanmoins, ce type de projet reste un événement notable dans notre pays, car malgré sa petite échelle, il peut constituer un premier jalon vers un urbanisme participatif prometteur.

En Algérie, comme dans beaucoup d'autres pays en voie de développement, il faut trouver les prétextes locaux pour densifier, car les enjeux globaux sont négligés ou mal connus. Il y a un problème de

³- La restructuration des Amandiers coûtera 35 milliards : Le Quotidien d'Oran 16 avril 2000.- p.11.

transfert de connaissance, de communication et de responsabilité. Le trou dans la couche d'ozone, l'effet de serre, l'épuisement des ressources non renouvelables, la diminution de la biodiversité, etc.. ne sont pas encore directement ressentis. On ne se sent pas directement concerné, car les enjeux immédiats pour ces populations sont ailleurs. La question est donc de savoir si l'on peut assurer une densification apportant une amélioration qualitative (meilleur aménagement spatial, plus d'équipements, plus de commerces, des espaces verts mieux traités etc. ...).

Conclusion

Il paraît, en tous cas, nécessaire que cette densification se fasse doubler d'une revalorisation de l'ensemble de l'environnement dans lequel elle intervient. En d'autres termes, dans une planification consciencieuse inscrite sur le long terme, les habitants en place doivent trouver satisfaction dans le court terme, et que la modénature et la structure morphologique (source d'identification et de repérage) de l'espace existant soient respectées. Ainsi aura-t-on répondu aux principes d'une forme, aussi réduite soit-elle, d'un développement durable.

Bibliographie

- Bofill, R. et Veron, N. : L'architecture des villes.- Paris, Ed. Odile Jacob, 1995.
- Castex, J. ; Depaule, J.Ch. et Panerai, P : Formes urbaines, de l'îlot à la barre.- Paris, Dunod, 1977.
- Choay, F. et Merlin, P. : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement-, PUF, Paris, 1988.- p.p. 203-206.
- Fouchier, V. : Penser la densité.- Etudes foncières, n° 64, septembre 1994.- p.p.7-12.
- Fouchier, V. et Merlin, P. : De fortes densités: une solution pour nos villes ?- Actes de séminaire international, Hong Kong , Septembre 1993 & Janvier 1994.
- Gossops, C.: The Euro-ideal that sells the city short.- Town & Country Planning, vol.59, n°12, december 1990.- p.p.340-342.
- Hendersan, H. : Thinking Globally, Acting Locally- The politics of the solar age.- New York, Anchor Books.- p.p.305-405.
- Hunzinger, H. : Les Politiques urbaines du Royaume-Uni depuis 10 ans.- Paris, U.T.H. 2001, 1989.

Lefebvre, H. : Le droit à la ville.- Paris, Ed. Anthropos, 1968.

Meiss, P.V. : De la forme au lieu : une introduction à l'étude de l'architecture.- Lausanne, Presses Polytechniques universitaires romandes, 1986.

Naess, P. : Environment protection by urban concentration.- Scandinavian housing & planning research, n°8, 1991.- p.p.247-252.

Self, P. : The Political answer to NIMB Yism.- Town & Country Planning, September 1990.- p.p.226-227.