

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE
SCIENTIFIQUE**

Université de Blida 1

Institut d'Architecture et d'Urbanisme



Master 2

ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN

MEMOIRE DE MASTER

DEMOLITION-RECONSTRUCTION DU QUARTIER

DE L'HUSSEIN DEY

QUEL RENOUVELLEMENT URBAIN ?

Etudiante : Sara BENMESSAOUD

Encadreur: Dr. Maha MESSAOUDENE Maitre de conférences A

Responsable du master : Dr. Arch. M. ZERARKA

Blida, Octobre 2017

REMERCIEMENTS

- ❖ Je remercie Dieu, le Tout puissant, de m'avoir donné le courage pour mener ce travail.
- ❖ Je remercie Docteur MESSAOUDENE Maha et Docteur M. ZERARKA, pour m'avoir orienté, encouragé et encadré toute au long de ce travail.
- ❖ Je remercie les honorables membres du jury pour avoir accepté d'évaluer ce travail.
- ❖ Je remercie ma famille pour tous leurs sacrifices.
- ❖ Je remercie toutes les personnes qui ont contribué de près ou de loin dans l'accomplissement de ce projet.
- ❖ Je remercie mes collègues et mes amis de m'avoir encouragé et soutenu.

RESUME

Notre intention de recherche est inscrite dans le cadre du « renouvellement urbain » sur les tissus anciens dégradés, pour valoriser l'image de la ville et améliorer le cadre de vie de ses habitants. L'objectif est de lutter contre l'étalement urbain qui est une des préoccupations actuelles du développement urbain durable.

L'intérêt sera focalisé sur les interventions de démolition-reconstruction du quartier de l'Hussein dey, où un renouvellement urbain a déjà été entamé par de nombreux chantiers lancés. C'est alors dans ce contexte que s'insère notre réflexion à propos de l'ampleur de ces opérations sur le quartier de l'Hussein dey.

Dans le but de répondre à cette interrogation, nous allons d'abord aborder l'aspect théorique de l'ensemble des cas de figure du renouvellement urbain sur un tissu urbain dégradé, et en particulier les interventions par la démolition-reconstruction. Cette étape sera clôturée par une analyse d'exemples de villes ayant des points communs avec le quartier de l'Hussein dey afin de tirer des enseignements. Ensuite, nous étudierons les raisons et les formes de démolition-reconstruction appliquées sur le quartier de l'Hussein dey ainsi que les acteurs impliqués. Cette partie est réalisée à base de l'analyse du cadre bâti et la concrétisation de ces interventions

Les résultats de cette recherche vont démontrer l'impact de l'acteur privé dans la mutation du quartier de l'Hussein dey. Toutefois, nous allons montrer que les interventions singulières de l'acteur privé ont engendré une anarchie et une incohérence dans le tissu urbain du quartier.

Mots clés : Renouvellement urbain, Démolition-reconstruction, Hussein dey, Acteur privé.

ABSTRACT

Our research intent is part of the "urban regeneration" of old degraded fabrics, to enhance the image of the city and improve the living environment of its inhabitants. The objective is to combat urban sprawl, which is one of the current concerns of sustainable urban development.

Interest will be focused on the demolition-reconstruction interventions of the Hussein dey district, where an urban renewal has already been initiated by numerous projects launched. It is then in this context that our reflection on the scale of these operations on the Hussein dey district is inserted.

In order to answer this question, we will first address the theoretical aspect of all the scenarios of urban renewal on a degraded urban fabric, and in particular the interventions by demolition-reconstruction. This stage will be completed by an analysis of examples of cities with similarities with the Hussein dey district in order to draw lessons. Next, we will study the reasons and the forms of demolition-reconstruction applied in the neighborhood of the Hussein dey and the actors involved. This part is based on the analysis of the built environment and the realization of these interventions

The results of this research will demonstrate the impact of the private actor in the mutation of the district of Hussein dey. However, we will show that the singular interventions of the private actor have led to anarchy and an incoherence in the urban fabric of the neighborhood.

Keywords: Urban renewal, Demolition-reconstruction, Hussein dey, Private actor

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS	I
RESUME	II
ABSTRACT	III
LISTE DES FIGURES	VI
LISTE DES TABLEAUX	VII
LISTE DES CARTES	VII
LISTE DES ABREVIATIONS	VII
INTRODUCTION A LA THEMATIQUE GENERALE DU MASTER	1
CHAPITRE I. CHAPITRE INTRODUCTIF	5
I.1 Introduction	5
I.2 Problématique	7
I.3 Hypothèse	8
I.4 Objectif de la recherche	9
I.5 Démarche méthodologique	9
I.5.1 La 1 ^{ère} étape correspond à l'état des connaissances	9
I.5.2 La 2 ^{ème} étape : correspond à l'enquête sur terrain	9
I.5.3 La 3 ^{ème} étape Analyse des données et évaluation	10
I.6 Structure du mémoire	10
CHAPITRE II.	11
LE RENOUVELLEMENT URBAIN: RETOUR SUR UNE NOTION AUX MULTIPLES VISAGES	11
Introduction	11
II.1 Renouvellement urbain: une solution du développement urbain durable	12
II.1.1 Définition de la notion dite « renouvellement urbain »	12
II.1.2 Le renouvellement urbain une forme de mutation urbaine	13
II.1.3 Le renouvellement urbain : Une notion à plusieurs concepts	13
II.1.4 Les enjeux du renouvellement urbain	15
II.1.5 Les objectifs du renouvellement urbain	16
II.1.6 Le renouvellement urbain : objet de plusieurs interventions	16

II.2	La démolition-reconstruction : la solution ultime	17
II.2.1	Les paramètres de la démolition-reconstruction	17
II.2.2	La politique de reconstruire la ville, une pratique ancienne	18
II.2.3	La place de la démolition dans la sauvegarde dans le tissu ancien	22
II.2.4	L'expérience française en matière de la stratégie de la démolition :	22
	Synthèse :	24
II.3	Analyse comparative des exemples	25
II.3.1	Barcelone ville constamment renouvelée	25
II.3.2	Syntheses	30
II.3.3	Lille ville métropole	30
II.3.4	Synthèse	36
	Conclusion	37
CHAPITRE III.		39
	DEMOLITION-RECONSTRUCTION : QUEL AVENIR POUR LE QUARTIER DE L'HUSSEIN DEY ?	39
	Introduction	39
III.1	L'Algérie à la recherche d'une stratégie urbaine	40
III.1.1	L'évolution de la politique urbaine en Algérie :	40
III.1.2	Le renouvellement urbain dans la législation algérienne :	42
III.1.3	Le plan stratégique de la capitale d'Alger définie par nouveau PDAU dans le cadre d'un projet urbain :	47
	Synthèse	49
III.2	Hussein dey : En plein renouvellement urbain	50
III.2.1	Présentation du quartier de l'HUSSEIN DEY :	50
III.2.2	Les stratégies de restructuration du quartier de l'Hussein dey	52
III.2.3	L'Hussein dey face à son état de bâti	57
III.2.4	Les demandes de permis de démolir	63
III.2.5	Le devenir des assiettes issu des différentes démolitions	65
III.2.6	Tissu urbain hétérogène par l'intervention singulière de l'acteur privé	67
III.3	Etude comparative entre la ville de Barcelone, la ville de Lille et le quartier de l'Hussein dey	72
	Conclusion	73
	Conclusion générale	74
REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES		78

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Les principaux axes créés ou transformés entre 1850 et 1870 dans le centre de Paris.	20
Figure 2 : MARVILLE avant/après.....	20
Figure 3 : Le quai des orfèvres avant /après.....	20
Figure 4: Place de l'Etoile.....	20
Figure 5 : Plan Cerdà de 1859.....	21
Figure 6 : Vue aérienne sur la ville de Cerdà	26
Figure 7 : Images historiques du Poblenu.....	29
Figure 8 : Images actuels du Poblenu.....	29
Figure 9 : l'ancien quartier industriel de Poble Nou en mutation	29
Figure 10 : La métropole européenne de Lille	31
Figure 11 : renouvellement urbain à roubais.....	34
Figure 12 : Euralille est l'une des opérations phare du renouvellement urbain de la métropole de Lille	35
Figure 13 : Schéma de cohérence.....	48
Figure 14 : Situation du quartier Hussein dey par rapport à Alger	50
Figure 15 : Limites du quartier Hussein et les axes principaux desservant le quartier	50
Figure 16 : Alger 1830.....	51
Figure 17 : Hussein dey époque coloniale	51
Figure 18 : Carte mobilité Hussein dey.....	52
Figure 19 : Les actions projetées dans le cadre du GPU par le Gouvernorat d'Alger 1997-2000.....	53
Figure 20 : Le quartier Belouizdad- Hamma Hussein Dey.....	55
Figure 21 : Nouvel encadrement POS	56
Figure 22 : 09 rue moussa Hamadache classe IMR	58
Figure 23 : 91 rue tripoli classe 3	58
Figure 24 : 09 rue Moussa Hamadeche	65
Figure 25 : 02, rue Boudjema Moughni.....	65
Figure 26 : 08, rue Moussa Hamadeche.....	65
Figure 27 : immeuble de bureau et de commerce.....	66
Figure 28 : projet d'habitation R+5	67
Figure 29 : projet d'habitation R+4	67
Figure 30 : Incohérence de gabaris et de façades	68
Figure 31 : Incohérence de gabaris et de façades 90 rue Boujamea Moughni.....	68
Figure 32 : Façade du centre côté rue Hamiti Amar	69
Figure 33 : Plan de situation du centre commercial.....	69
Figure 34 : Façade du centre côté rue Karabadji	69
Figure 35 : Volumétrie Hussein dey POS 55.....	70
Figure 36 : Vue aérienne sur l'ilot décembre 2015	70
Figure 37 : Réalisation de la direction Naftal.....	70
Figure 38 : Réalisation de l'extension APC	70

<i>Figure 39 : Elargissement du boulevard.....</i>	<i>70</i>
<i>Figure 40 : Tours de bureaux.....</i>	<i>71</i>
<i>Figure 41 : Hôtel Oasis.....</i>	<i>71</i>

LISTE DES TABLEAUX

<i>Tableau 1 : Diagnostic Technique du CTC de l'état du bâti de la commune de l'Hussein dey.....</i>	<i>58</i>
<i>Tableau 2: Diagnostic Technique du CTC de l'état du bâti habitation de la commune de l'Hussein dey Année 2014.....</i>	<i>58</i>
<i>Tableau 3 : Typologie du bâti année 2008.....</i>	<i>59</i>
<i>Tableau 4 : Statut juridique de l'état du bâti année 2008.....</i>	<i>62</i>
<i>Tableau 5 : Synthèse du bilan 2016 guichet unique.....</i>	<i>63</i>
<i>Tableau 6 : Nature du demandeur d'acte urbanisme Synthèse du bilan 2016 guichet unique.....</i>	<i>67</i>
<i>Tableau 7 : Etudes comparative entre la ville de Barcelone, la ville de Lille et le quartier de l'Hussein dey.....</i>	<i>72</i>

LISTE DES CARTES

<i>Carte 01: Etat du bâti du quartier de l'Hussein dey.....</i>	<i>60</i>
<i>Carte 02: Typologie du bâti du quartier de l'Hussein dey.....</i>	<i>61</i>
<i>Carte 03: Démolition-reconstruction au quartier de l'Hussein dey.....</i>	<i>64</i>

LISTE DES ABREVIATIONS

PDAU : le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

GRU: Grand Projet Urbain

CNERU: Centre National d'Etudes et de Recherche Appliquées en Urbanisme

IMR: Immeuble Menacé Ruine

ZAC: Zone d'Aménagement Concertée

SEM: Société à Economie Mixte

SRU: Solidarité et au Renouvellement Urbains

INTRODUCTION A LA THEMATIQUE GENERALE DU MASTER

« ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN »

La problématique générale du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans le cadre des études concernant le contrôle des transformations de la forme urbaine, au sein de l'approche morphologique à la ville et au territoire.

Elle s'insère dans le large corpus des recherches urbanistiques critiques sur le contrôle et la production des formes urbaines en réaction à l'approche fonctionnaliste de production de la ville des années 1950-70 qui recourrait aux modèles de l'urbanisme moderne. Elle privilégie le fonds territorial comme fondement de la planification des ensembles urbains et support (réservoir, matrice affecté par des structures multiples) pour définir et orienter leur aménagement : les forces naturelles qui ont assuré par le passé le développement organique des villes seront mises en évidence pour constituer le cadre nécessaire à la compréhension des rapports qu'entretiennent ces villes avec leur territoire.

S'appuyant sur le considérable capital de connaissances produit et accumulé au cours du temps par la recherche urbaine, la recherche urbanistique investit actuellement, d'une manière particulière, le domaine des pratiques nouvelles et des instruments nouveaux de projet ainsi que les nouveaux moyens de contrôle de l'urbanisation et de ses formes.

Dans ce vaste domaine (de contrôle de l'urbanisation et de ses formes), le master 'Architecture et Projet Urbain' soulève tout particulièrement la problématique spécifique de la capacité des instruments d'urbanisme normatifs et réglementaires en vigueur à formuler et produire des réponses urbaines adéquates aux transformations que connaissent les villes dans leurs centres et périphéries.

Les pratiques de l'urbanisme opérationnel (à finalité strictement programmatique et fonctionnaliste) nécessitent une attitude critique de la part des intervenants sur la ville : c'est le projet urbain qui constituera l'apport spécifique de l'architecte dans la pratique plurielle de l'aménagement de la ville, correspondant à une nouvelle manière de penser l'urbanisme. Le projet urbain devient alors un élément de réponse possible pour la reconquête de la fabrication de la ville face à la crise de l'objet architectural et à la crise de l'urbanisme, devenu trop réglementaire.

Plus qu'un concept ou qu'une grille de lecture historique des phénomènes urbains, la notion de projet urbain sera dans les années 70 l'expression qui « cristallisera les divers aspects de la critique de l'urbanisme fonctionnaliste, et simultanément, celle qui exprimera la revendication par les architectes d'un retour dans le champ de l'urbanisme opérationnel »¹.

Au cours de la décennie qui suivra, parmi les différents auteurs et théoriciens du projet urbain, Christian Devillers se distinguera sur la scène architecturale comme auteur – et acteur- dont la contribution épistémologique sur le thème du projet urbain sera la plus conséquente².

Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, perdurance des formes pour de nouveaux usages, etc.

Devillers développera trois aspects³ :

Le premier concerne une théorie de la forme urbaine, le deuxième aborde les méthodes du projet urbain, alors que le troisième s'attaque à la difficile question des logiques institutionnelles et procédurales.

Il conclura par affirmer que le projet urbain « *est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là (...) des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après* »: une conception de l'architecture dans son rapport au lieu et à l'histoire, assurant la durabilité et la continuité historique

C'est l'alternative à l'urbanisme au travers de la notion de 'Projet Urbain', qui se définit en filigrane de l'ensemble de ces propos qui nous permettront de construire une démarche de substitution au sein de laquelle l'histoire et le territoire constitueront les dimensions essentielles.

Dans les faits, le projet urbain est aujourd'hui un ensemble de projets et de pratiques qui gèrent notamment de l'espace public et privé, du paysage urbain.

« Sans refléter une doctrine au sens étroit du terme, l'idée de projet urbain renvoie cependant à un point de vue doctrinal qu'on s'efforce de substituer à un autre : l'urbanisme opérationnel, et qui peut s'exprimer plus ou moins en fonction de seuils »⁴.

¹Bonillo J. L., Contribution à une histoire critique du projet architectural et urbain, Thèse d'H.D.R., Laboratoire INAMA, E.N.S.A.Marseille, (Mars 2011)

²Devillers, Ch., « Le projet urbain », in Architecture : recherche et action, Actes du colloques des 12 et 13 mars 1979 à Marseille/Palais des Congrès, Paris, Ministère de l'Environnement et du cadre de vie, CERA/ENSBA. Concernant cet auteur, voir également: Devillers, Ch., Pour un urbanisme de projet, mai 1983 ; et Conférences paris d'architectes, pavillon de l'arsenal 1994 – Christian Devillers, Le projet urbain, et Pierre Riboulet, La ville comme oeuvre, Paris, éd. du Pavillon de l'arsenal, 1994.

³ Intervention de Ch. Devillers en Mars 1979 au colloque intitulé Architecture : Recherche et Action au Palais des Congrès de Marseille

⁴Bonillo J. L., L'analyse morphologique et le projet urbain dans Intergéo-Bulletin, 1995, n° 118

Il s'agira alors, d'une part, de développer les outils de définition, de gestion et de contrôle de la forme urbaine et de réintroduire la dimension architecturale et paysagère dans les démarches d'urbanisme, et, d'autre-part, situer la démarche du projet urbain entre **continuité avec les données de la ville historique et référence à l'expérience de la modernité**.

Dans la démarche du master 'Architecture et Projet Urbain', le passage analyse-projet a constitué une préoccupation pédagogique majeure dans l'enseignement du projet architectural et urbain.

Dans ce registre, on citera Albert Levy et Vittorio Spigai (1989) dans leur 'Contribution au projet urbain', qui privilégieront la dimension historique pour assurer le passage entre analyse et projet : la continuité historique devant permettre d'assurer la 'conformation' du projet à (et dans) son milieu.

Cette même préoccupation est abordée par David Mangin et Pierre Panerai (1999) sous une autre optique : celle de la réinsertion des types bâtis, majoritairement produit par l'industrie du bâtiment, dans une logique de tissus.

L'histoire des villes, quant à elle, nous enseigne la permanence des tracés (voieries, parcellaires...) et l'obsolescence parfois très rapide des tissus. Il convient donc à partir de la production courante d'aujourd'hui (types, programmes, financements et procédés constructifs habituels des maîtres d'œuvre moyens) de travailler dans une perspective nouvelle qui intègre dès l'origine une réflexion sur les évolutions et les transformations possible, d'origine publique et privée. Cette tentative d'actualiser les mécanismes et les techniques qui ont permis de produire les villes, débouche ici sur des indications très pragmatiques et pratiques (tracés, trames, dimensionnements, découpage, terminologie...).

L'objectif principal du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans une construction théorique qui fait de l'abandon de l'utopie de la ville fonctionnelle du mouvement moderne et de l'acceptation de la ville concrète héritée de l'histoire, la référence essentielle de la démarche du master. La ville héritée de l'histoire est le contexte obligé d'inscription de l'architecture. En retour l'architecture... construit la ville.

Le retour à l'histoire ne signifie cependant pas le rejet 'simpliste' de la modernité pour une attitude nostalgique envers la production urbaine ancienne : les productions architecturales et urbaines du XXe siècle nécessitent en effet une plus large évaluation critique de leurs modèles et méthodes, suscitant de nombreuses voies de recherche.

Au courant de l'année universitaire 2016/2017 et parmi les différentes optiques à partir desquelles le projet urbain a été abordé et développé, trois thèmes ont été privilégiés :

- Le Projet Urbain et les Instruments d'urbanisme
- Le Projet Urbain en centre historique
- Le Projet Urbain en périphérie

A travers la thématique du projet urbain, les étudiants pourront alors proposer un territoire de réflexion et d'expérimentation sur la ville.

Dr. Arch. M. Zerarka
Porteur du master 'Architecture et Projet Urbain'
Mai 2017

CHAPITRE I.

CHAPITRE INTRODUCTIF

I.1 Introduction

Notre intention de recherche s'inscrit dans le cadre des préoccupations actuelles en matière de développement urbain durable et de la lutte contre l'étalement urbain. Ces préoccupations se concrétisent à travers des actions dites le « renouvellement urbain ». Celles-ci consistent à revenir vers la ville « pour en récupérer les parties les plus abandonnées, les plus obsolètes, bien situées en regard de leur équipement, afin d'y développer des réalisations répondant aux besoins actuels des villes »⁵.

Le renouvellement urbain est une forme de mutation et d'évolution urbaine qui permet l'embellissement et la requalification des anciens quartiers délaissés et dégradés. Communément défini comme l'action de « reconstruire la ville sur la ville », sa particularité réside principalement dans le passage d'un urbanisme d'extension à un urbanisme de sédimentation et de modifications,⁶ ayant pour objectif de renforcer la qualité de vie dans les zones urbaines existantes.

Selon le document du CERTU⁷ le renouvellement urbain désigne l'ensemble des transformations d'un tissu urbain⁸. Connu dans le passé sous plusieurs appellations, ce concept comprend plusieurs opérations à savoir : la restructuration, la réhabilitation, la rénovation et le recyclage urbain.⁹ Bien qu'il soit considéré comme un concept nouveau, la reconstruction de la ville sur elle-même est un phénomène qui existe depuis longtemps. Il a été pratiqué spontanément depuis des siècles suite aux guerres et aux catastrophes naturelles (incendies, inondations, séismes, tsunamis...) dans les villes occidentales mais également orientales¹⁰.

⁵ Daniel Pinson, Le renouvellement urbain des grands ensembles : pour quelles formes urbaines, et avec quelle place pour l'habitant ? (paru dans « Quelles nouvelles formes architecturales et urbaines pour les grands ensembles ? », « Les dossiers », Paris, CDU, 2001, p. 41-55

⁶ CHALINE Claude, La régénération urbaine, Ed : PUF, Paris, 1999, 127 p.

⁷ CERTU centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme, et les constructions publiques (France)

⁸ CERTU renouvellement urbain, enseignements de 15 opérations de démolitions/ reconstructions tome 1, 2004

⁹ Maha Messaouden « Reconstruire des logements sociaux à Marseille : réactivité sociale et enjeu résidentiel », Ed : connaissance et savoir, paris 2016

¹⁰ Bahia KEBIR « Annaba entre morphologies et politiques urbaines vers un renouvellement » thèse de doctorat, université BADJI Moukhtar Annaba, 2015-2016

Appréhendé dans sa vision la plus radicale, le renouvellement urbain implique également les opérations de démolition totale ou partielle. Celles-ci induisent le changement approfondi de la ville sous différentes manières, soit par une intervention sur un terrain libre ou un immeuble démoli, soit par une intervention massive ayant un impact sur la trame foncière, la trame viaire et les déplacements, les formes architecturales, les fonctions, les services, la gestion et les caractéristiques de l'espace public. L'objectif étant de valoriser ce territoire et de lui donner une nouvelle attractivité¹¹. Plus récemment, le renouvellement urbain a concerné des démolitions appliquées à des logements sociaux construits dans les banlieues françaises. Cette politique s'inscrit dans le cadre de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 septembre 2000.

D'autres démolitions ont eu lieu dans le passé comme celles réalisées par le Baron HAUSMANN en 1850 afin d'embellir la capitale française mais surtout pour des raisons hygiéniques et sécuritaires. Plusieurs villes européennes ont suivi le modèle haussmannien, adoptant les mêmes principes. Nous citons à titre d'exemple le plan d'expansion urbain de CERDA à Barcelone en 1867 : En plus des problèmes hygiéniques, la démolition des remparts a permis la facilité de circulation et l'ouverture de la ville ; le dernier exemple concerne la ville de Vienne. Elle a connu la plus grande transformation de son histoire par la substitution aux anciens remparts d'un large boulevard circulaire, le Ring (1863)¹².

Il y a aussi les anciennes villes américaines, comme New York ou Chicago : A un moment de leur histoire, ces villes se sont en effet reconstruites sur elles-mêmes, en se substituant à des demeures basses qui ont été démolies pour être remplacées par des gratte-ciels.

De ce fait, la démolition- reconstruction peut être considérée comme un acte ordinaire, engagé pour des raisons diverses à cause de la vétusté, d'inutilité, de dysfonctionnement, d'inadaptation et en termes plus positifs de modernisation¹³.

C'est dans ce contexte que s'inscrit notre recherche qui consiste à aborder l'action de la «démolition-reconstruction» dans les quartiers anciens, il s'agira de se questionner sur l'implication de l'acteur privé dans ce renouvellement urbain.

¹¹ PIRON Olivier, Renouvellement urbain : Analyse systémique, Ed : La Documentation Française, Paris, 2002

¹²Bahia KEBIR « Annaba entre morphologies et politiques urbaines vers un renouvellement » thèse de doctorat, université BADJI Moukhtar Annaba, 2015-2016.

¹³ CHOAY Françoise, L'allégorie du patrimoine, Ed : Seuil, Paris, 1992

I.2 Problématique

En Algérie, l'état de vétustés et de dégradations avancés du vieux bâti dans les anciens tissus pose la question de la nécessité de la démolition-reconstruction, en vue de leur renouvellement. Consciente de l'importance de leur régénération, l'Algérie prend en charge cette question à travers l'adoption de plusieurs lois :

- La loi 06-06 du 12 mars 2011 relative à l'orientation de la ville¹⁴
- Le décret exécutif 10-02 du 29 juin 2010 relatif à l'approbation du SNAAT.
- Le décret exécutif 16-55 du 01Fevrier 2016 fixant les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens.¹⁵

L'approbation du PDAU d'Alger le 05décembre 2016 par le décret exécutif du 16-319.¹⁶

La démolition-reconstruction devient un outil imposé face à l'état actuel de nos anciens quartiers. Plusieurs bâtisses déclarées menacées de ruine sont en cours de démolition d'après une expertise faite par la wilaya d'Alger¹⁷. D'autre part, « l'émergence d'un nouveau contexte économique et social en Algérie depuis les années 2000 a favorisé la prise en charge du vieux bâti notamment par les opérations de démolition »¹⁸. Cet objectif s'est révélé dans la volonté d'améliorer l'image de la capitale. Par conséquent les opérations de la démolition et de reconstruction se sont vues multiplier.¹⁹

Dès lors, l'on se demande comment se concrétisent les opérations de démolition ? Quelle stratégie de reconstruction dans le cadre du renouvellement ? Quelle est l'ampleur de ces actions de démolition-reconstruction ?

Pour répondre à cette problématique nous allons l'illustrer par le quartier de l'HUSEIN-DEY qui connaît depuis quelques années de grandes mutations socio-spatiales.

14 Article n° 8 « le vol du développement durable et de l'économie urbaine a pour objectif : la restructuration, la réhabilitation et la modernisation du tissu urbain pour le rendre fonctionnelle ; le renforcement et le développement des équipements urbain ; la mise en œuvre d'actions foncières prenant en compte la fonctionnalité de la ville ».

15 Article n°3 alinéa 2 « rénover les quartiers anciens à travers la restructuration, la réhabilitation ou le renouvellement de l'état des réseaux, des immeubles et constructions, des infrastructures, des équipements et des espaces publics. »

16 A pour objectifs la requalification de la ville et réinsertion d'Alger dans le réseau des grandes villes méditerranéenne.

17 Décision N° 7653 du 29/10/2014 portant déclaration du danger de démolition probable de 69 bâtisses y compris des locaux commerciaux au niveau des communes de la wilaya d'Alger.

18Bahia Kebir et Anissa Zeghiche, Le renouvellement de la ville algérienne par la démolition-reconstruction du vieux bâti. De la sanction à la recherche de légitimité, Cas de la ville d'Annaba, aménagement et urbanisme 2014

¹⁹Bahia KEBIR « Annaba entre morphologies et politiques urbaines vers un renouvellement » thèse de doctorat, université BADJI Moukhtar Annaba, 2015-2016.

Hussein Dey est située à environ 5 km à l'est du centre-ville d'Alger, au cœur de la baie d'Alger.²⁰ Il s'agit d'un quartier de l'époque coloniale qui était à l'origine semi industriel. Actuellement, HUSEIN-DEY connaît une grande mutation. Le quartier a bénéficié d'une ligne de tramway²¹, et de plusieurs opérations menées dans le cadre stratégique d'Alger. Cela a engendré une concurrence dans le secteur privé qui commence à investir dans des projets dépassant l'échelle du quartier. Des hôtels luxueux, des immeubles de bureaux, et des promotions immobilières ont été construites ces dernières années.

Le quartier doit subir plusieurs démolitions²². En effet, selon le service d'urbanisme de la commune de HUSEIN-DEY et la Direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya d'Alger, des demandes de permis de démolir et permis de construire ont été déposées au niveau du service d'urbanisme de la commune. Cette forme de renouvellement qui se manifeste spontanément comme une conséquence à l'état de fait, et qui correspond finalement à un processus de reconstruction de la ville, est liée entre autre à une intervention de l'acteur «privé», du propriétaire foncier qui rebâtit sa propre parcelle. L'on se demande alors **Comment le quartier de l'HUSEIN-DEY évolue face aux opérations de démolition-reconstruction ? Quelle mutation urbaine pour ce quartier ? Quelle est la part de contribution de l'acteur privé dans le renouvellement urbain ?**

I.3 Hypothèse

Pour mener ce travail, nous nous sommes appuyés sur les analyses de Bahia Kebir²³ selon lesquelles « la démolition-reconstruction est un outil accélérateur du renouvellement urbain ». Toutefois, il n'existe aucune politique qui accompagne les opérations de démolition-reconstruction. En outre, l'intervention ponctuelle de l'acteur privé reste hétérogène et se fait en l'absence d'une vision globale, garantissant la cohérence des différentes interventions.

²⁰ La commune d'Hussein Dey est délimitée à l'est par la bretelle d'autoroute du Caroubier, au nord par la mer, à l'ouest par le Chemin des fusillés qui la sépare de la commune de Belouizdad et au sud par les communes d'El Magharia. D'une surface 4.2Km² et possède 42 560 habitants

²¹ Depuis 2012

²² 11 bâtisses en cours de démolition dans le cadre de l'immeuble menacé ruine, décision N° 7653 du 29/10/2014 portant déclaration du danger de démolition probable de 69 bâtisses y compris des locaux commerciaux au niveau des communes de la wilaya d'Alger.

²³ Bahia KEBIR « Annaba entre morphologies et politiques urbaines vers un renouvellement » thèse de doctorat, université BADJI Moukhtar Annaba, 2015-2016.

I.4 Objectif de la recherche

Notre objectif dans cette recherche consiste à s'interroger sur les mutations de la ville d'Alger et particulièrement, sur le quartier de l'HUSEIN-DEY. Il s'agit d'évaluer l'implication de l'acteur privé dans le renouvellement urbain de ce quartier.

I.5 Démarche méthodologique

Afin d'atteindre l'objectif ciblé par notre recherche, nous allons suivre la démarche suivante:

I.5.1 La 1^{ère} étape correspond à l'état des connaissances

1. il s'agit de définir la notion du renouvellement urbain en générale, son apparition, ses impacts, ses différents enjeux et en particulier l'intervention de démolition-reconstruction. Ce se fait à travers la lecture des ouvrages, des articles scientifiques. Parmi les principaux auteurs : l'on peut citer la recherche de Bahia Kebir menée dans le cadre d'un doctorat 3^{ème} cycle, les publications de PIRON Olivier, de Daniel Pinson, de Vincent Veschambre,....etc
2. d'étudié la politique algérienne en matière de renouvellements urbains en se basant sur les textes législatifs et les écrits des chercheurs suivants de Rachid Sidi Boumedine, Hafiane Abderrahim, Hocine Aouchal, Anisa Zeghiche...etc
3. collecte des données concernant notre cas d'étude : le quartier de l'Husseine dey, auprès du service d'urbanisme de la commune, la direction de logements, le bureau étude URBANIS et le service technique de la commune.

I.5.2 La 2^{ème} étape : correspond à l'enquête sur terrain

Cette étape se réalise en 2 temps :

1. Repérer sur le terrain les actions de démolition reconstruction, deux outils méthodologique sont utilisés.
2. Réaliser des entretiens avec les personnes suivantes :
 - M. Ben Ammara Bedr Edin Architecte chef du service d'urbanisme de la commune de l'Husseine dey,
 - M. Flissi Sid Ahmed Architecte chef de service technique de la commune de l'Husseine dey,
 - M. Dellali Kamel Architecte chef du département SIG au niveau de la direction du logement.

- M^{me} Sbia Architecte chef de département Etude générale en urbanisme opérationnel.

Il s'agit de les interviewer autour du thème de la recherche afin d'éclaircir certain détails.

I.5.3 La 3^{ème} étape Analyse des données et évaluation

Elle consiste à analyser l'ensemble des données en se référant à des références théoriques afin d'aboutir à des résultats.

I.6 Structure du mémoire

Notre mémoire de recherche s'organise en trois chapitres principaux :

Chapitre I chapitre introductif :

Il englobe l'introduction générale, la problématique, l'hypothèse, et les objectifs.

Chapitre II : est intitulé « **Le renouvellement urbain : Retour sur une notion aux multiples visages** » réparti en trois parties comme suit :

La première partie consiste à clarifier les idées liées au renouvellement urbain à travers la définition de la notion, son apparition, les différents concepts liés à cette notion. Les modes d'interventions.

La deuxième partie se focalise sur l'action de démolition-reconstruction et ses motivations, ses arguments face à la sauvegarde du patrimoine, et à la fin nous allons étudier l'expérience française face à cette intervention.

La troisième partie est consacrée à l'analyse des exemples ayant des éléments communs avec notre cas d'étude, dans notre cas nous avons choisi la ville de Barcelone et la ville de Lille.

Chapitre III comporte le titre suivant « **Démolition-Reconstruction : Quel avenir pour le quartier de l'Hussein dey** » il a pour objet :

- d'analyser la chronologie du développement de la politique urbaine en Algérie.
- de sélectionner et analyser les textes de lois législatifs liés aux interventions sur le tissu urbain existant dans le cadre de renouvellement urbain ainsi que l'émergence de l'acteur privé.
- d'aborder le programme du plan stratégique d'Alger, définir ses ambitions et ses modes d'action.

Nous présenterons ensuite notre cas d'étude, en l'occurrence le quartier de l'Hussein dey où :

- l'on présente dans un premier temps le quartier, sa situation, son historique et son accessibilité.
- l'on analyse ensuite les données du cadre bâti afin de comprendre le processus de démolition au niveau du quartier, et les raisons liées aux différentes interventions et aux acteurs impliqués.

CHAPITRE II.

LE RENOUVELLEMENT URBAIN: RETOUR SUR UNE NOTION AUX MULTIPLES VISAGES

Introduction

Le tissu urbain ne cesse de s'étaler, poussant toujours ses limites encore plus loin afin de répondre à plusieurs exigences sociales. L'une des causes directes de l'étalement urbain est la dégradation et la vétusté avancée du tissu urbain ancien. Le manque d'entretien de ce dernier entraîne la dévalorisation de son image. Dans l'intérêt d'améliorer le cadre de vie, les sociétés quittent ces tissus anciens délabrés, souvent avec des espaces obsolètes, vers de nouveaux quartiers ou carrément vers de nouvelles villes ayant les commodités de vie.

À la naissance du développement durable et depuis le Sommet de la Terre de 1992 à Rio, où le projet urbain s'est trouvé fortement bouleversé²⁴, la recherche d'un équilibre durable de facteurs sociaux, économiques et principalement environnementaux était nécessaire face à ce phénomène d'étalement des villes. Les résultats de ce sommet ont mis en évidence la nécessité du retour vers la ville existante en récupérant des assiettes foncières vides des immeubles dégradés ou des friches²⁵, afin de répondre aux exigences des usagers.

Ces modifications portées au tissu urbain existant désignent l'action de reconstruction de la ville sur elle-même. Elles sont souvent nommées en urbanisme sous le vocabulaire du « renouvellement urbain » permettant d'embellir et de requalifier les quartiers et les villes dans le but d'améliorer le cadre de vie de ses occupants.

Dans ce chapitre nous allons faire une lecture des différentes définitions de cette notion, son apparition, son impact et ses enjeux.

Nous consacrerons la deuxième partie de ce chapitre aux actions de démolition-reconstruction à travers la définition des raisons et les enjeux.

A la fin du chapitre, nous allons analyser l'expérience de deux villes à savoir : la ville de Barcelone et la ville de Lille, en matière de renouvellement urbain. Dans l'objectif est de tirer des enseignements que nous utiliserons pour développer notre problématique.

²⁴ B²erezowska-azzag ewa, projet urbain guide méthodologique. Volume1, édition senergie , collection urbanisme , alger 2012.

²⁵PIRON Olivier, Renouvellement urbain : Analyse systémique, Ed : La Documentation Française, Paris, 2002

II.1 Renouveau urbain: une solution du développement urbain durable

II.1.1 Définition de la notion dite « renouvellement urbain »

Le renouvellement urbain a pour principal but de limiter l'étalement urbain en valorisant l'habitat dense concentré, par une densification du tissu urbain existant. Il s'est imposé à la fin du 20^{ème} siècle, pour désigner les formes de récupération et recyclage des secteurs anciens à savoir des espaces urbains désaffectés ou jugés obsolètes, dans les villes des pays anciennement industrialisés²⁶.

La ville peut être renouvelée par l'action de démolition-reconstruction sur des anciens quartiers, des logements vacants ou logements insalubres, du bâti industriel délaissé, mais aussi sur des zones industrielles ou friches industrielles.

La construction de la ville sur elle-même est un phénomène « naturel » du temps qui s'inscrit depuis toujours dans la constitution de la ville. C'est un processus de transformation permanent. François-Xavier Roussel rappelle que « *la ville est en mouvement, qu'elle se fait et se défait, qu'elle est le fruit de métamorphoses. En fait, la ville se renouvelle constamment, régulièrement et il suffirait de travailler sur et pour la ville pour œuvrer en terme de renouvellement urbain* »²⁷.

Le renouvellement urbain, peut être défini par un changement profond, au moyen de démolition totale ou partielle, de la morphologie urbaine d'un quartier ou d'une ville sous différentes manières. Il implique une intervention ponctuelle sur un terrain libre ou un immeuble démoli ou par une intervention massive ayant un impact sur la trame foncière, la trame viaire, les formes architecturales, les fonctions, les services, la gestion et les caractéristiques de l'espace public. L'objectif étant de valoriser ce territoire, et de lui donner une nouvelle attractivité²⁸.

²⁶Bonneville (M.), 2004. – « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France », Les Annales de la recherche urbaine, n° 97, décembre 2004, p. 7-16.

²⁷ ROUSSEL François Xavier, Des ambitions pour la ville, In : Le magazine international de L'architecture et de la ville, Urbanisme, 1999

²⁸PIRON Olivier, Renouvellement urbain : Analyse systémique, Ed : La Documentation Française, Paris, 2002

Le renouvellement urbain englobe différentes formes d'interventions sur la ville et peut être d'une simple restructuration d'un quartier, à la résorption de l'habitat indigne ou reconvention des friches industrielles.

II.1.2 **Le renouvellement urbain une forme de mutation urbaine**

Le terme mutation désigne un certain nombre d'idées associées : changement, transformation, l'évolution et modification.

Pour Olivier Piron, la ville est face à deux mutations urbaines, soit elle se fait par l'extension du territoire (étalement) ou par une sédimentation successive sur le foncier et les biens qui avaient déjà été utilisés. Ces mutations s'impliquent généralement à des friches industrielles, à des immeubles et à des parcelles libres. Cette évolution peut se faire sur un quartier entier ou sur quelques ilots et parcelles.²⁹

Ainsi, le renouvellement urbain est une forme de mutation urbaine qui désigne la transformation totale ou partielle des villes de par les différentes interventions liées à la reconstruction de la ville sur elle-même. Il a pour finalité la fabrication d'une ville plus équilibrée. Ce mouvement de transformations que subit la ville est perpétuel, il lui permet de rester vivante, active et à jour.

II.1.3 **Le renouvellement urbain : Une notion à plusieurs concepts**

Après la 2^{ème} guerre mondiale, une politique ambitieuse de reconstruire la ville sur elle-même afin de permettre la sortie de la pauvreté des quartiers centraux insalubres est lancée dans plusieurs pays du monde aussi bien en Europe qu'en Amérique du nord. Dès lors, plusieurs concepts à savoir³⁰ le renouveau urbain, la régénération, la requalification et la rénovation ont été adoptés pour désigner cette action qui consiste à prendre en charge la ville dans son périmètre déjà urbanisé. Nous essayerons dans ce qui suit de re-situer chaque vocable dans son contexte pour comprendre les raisons de son émergence.

II.1.3.1 **Le renouveau urbain aux Etats-Unis**

Apparu en 1949 aux Etats Unies, le renouveau urbain est une traduction de « urban renewal », qui peut également être traduit par renouvellement urbain. Il signifie renouement, reprise, et consiste à reconvertir totalement des espaces délaissés, en y reconstruisant de

²⁹ PIRON Olivier, Renouvellement urbain : Analyse systémique, Ed : La Documentation Française, Paris, 2002

³⁰Bahia KEBIR « Annaba entre morphologies et politiques urbaines vers un renouvellement » thèse de doctorat, université BADJI Mokhtar Annaba, 2015-2016

véritables « morceaux de ville » multifonctionnels. Ces actions ont permis aux autorités municipales des Etats Unis d'entreprendre, par la démolition et la reconstruction, les centres anciens par de nouveaux bâtiments et équipements en bénéficiant de financements nationaux. De nombreuses villes ont ainsi pu embellir leur centre tout en éloignant les habitants aux situations précaires (des noirs pour la majorité)³¹.

II.1.3.2 La régénération urbaine en Angleterre

En Grande-Bretagne, le concept utilisé est plutôt celui de « la régénération urbaine ». Issue du vocable anglo-saxon (*Urban Regeneration*), la régénération urbaine est apparue dans la seconde moitié du vingtième siècle en tant qu'outil de reconquête des friches industrielles, reconquête à la fois physique, économique et sociale. Souvent situées à proximité du centre-ville. Les politiques de régénération lancées au Royaume-Uni ont donc visé à rétablir les espaces en déchéance et recréer un environnement physique agréable et attractif.

La régénération urbaine a pour objectif de redonner une image positive du secteur, aider la population locale à sortir de la précarité, faire en sorte que l'espace soit réapproprié et attirer de nouveaux habitants et de nouvelles activités.³²

Ce concept a permis de booster l'économie pour se tourner par la suite vers l'*Urban Renaissance*³³.

II.1.3.3 La requalification urbaine en Italie

Le programme de requalification urbaine apparu en 1992, a été mis en place par le ministère des travaux publics italien (programmi di riqualificazioneurbana) afin d'expérimenter de nouvelles modalités de coopérations entre les différents acteurs publics et privés qui participent à l'élaboration et à la mise en œuvre des plans et des projets d'urbanisme. Ce programme est caractérisé par l'action qui redonne de la qualité et témoigne d'une volonté de ménager le patrimoine bâti. Il privilégie les procédures contractuelles qui permettraient une coproduction des décisions par les trois échelons de gouvernement du territoire que sont les communes, les provinces et les régions et ce en association étroite avec le secteur privé.³⁴

³¹Paquot, Thierry. « Le renouvellement urbain », In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme, Sep – octobre 1999, n° 308 – Renouvellement urbain –

³²Chaline Claude, La régénération urbaine, Ed : PUF, Paris, 1999,p5

³³ Colomb C., 2006, « Le *new labour* et le discours de la Renaissance Urbaine au Royaume-Uni. Vers une revitalisation durable ou une gentrification accélérée des centres-villes britanniques ? », *Sociétés Contemporaines*,No.63, p 15-37.

³⁴ Gilles Novarina,Paola Pucci, renouvellement en france/requalification en Italie (formes récentes du partenariat public-privé) Annales de la recherche urbaine n 97

II.1.3.4 La rénovation urbaine entre la politique française et la politique allemande

La rénovation urbaine est apparue en France en 1956. Elle a concerné l'éradication des bidonvilles et la démolition des logements insalubres.³⁵

Lancée par le général de Gaulle, la rénovation-démolition à Paris avait pour objectif de démolir les immeuble dégradés et insalubre pour permettre de restructurer le centre-ville en construisant des immeubles de bureaux, des centre commerciaux et la création des parkings et l'élargissement de rue. Cette politique a été suivie en 1971 par la déclaration du président Georges Pompidou « il faut adapter la ville à l'automobile ». Ainsi, il faut faire table rase à l'exception des monuments historiques et du nouveau quartier du marais à paris. Le reste était considéré comme patrimoine sans qualité qu'il fallait remplacer.³⁶

En Allemagne, la rénovation urbaine était au début similaire à celle de la France. En 1950, la démolition était prioritaire : l'objectif était de créer un carrefour d'autoroutes urbaines au centre de Berlin en commençant par la destruction des immeubles, malgré de fortes protestations des habitants. Puis, à la naissance de l'explosion internationale d'urbanisme (IBA), le concept de la rénovation douce (Behutsame Stadterneuerung) est apparu et donne la preuve de pouvoir rénover sans détruire et délocaliser les habitants³⁷.

II.1.3.5 Le recyclage urbain

Le concept du recyclage urbain est utilisé dans le monde occidental en particulier au CANADA et les Pays-Bas³⁸. Il se base sur la récupération des sites vacants ou des immeubles jugés obsolètes. Le recyclage englobe les interventions de rénovation, restructuration, réhabilitation du tissu urbain.

II.1.4 Les enjeux du renouvellement urbain

Les mutations urbaines sont toujours liées à des transformations économique, sociale, culturelle et à l'obsolescence ou à la relégation qui peuvent toucher certains territoires.³⁹

Autrement dit le renouvellement urbain se préoccupe des quartiers ou territoires anciens et dégradés ou en difficulté et fragiles. Il présente plusieurs enjeux que nous présentons dans ce qui suit :

³⁵ Coing, Henri, 1966, Rénovation urbaine et changement social, Paris, éd. ouvrières.

³⁶ Olivier Piron, « rénovation et renouvellement urbain » Novembre 2015.

³⁷ maurice blanc « La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation ? Comparaison entre la France et l'Allemagne » Publié dans laviedesidees.fr, le 11 juin 2013

³⁸ Schawch, Paul. « Reconstruire la ville sur la ville », Ed : adef, Paris 1998 p.81

³⁹ Andre Rossinot, maitre de Nancy , urbanisme HS N° 13 mars 2000 p 5

II.1.4.1 L'enjeu spatial

L'enjeu principal de l'action du renouvellement est d'embellir les tissus urbains anciens en réadaptant le bâti aux modes de vie contemporains et en requalifiant les espaces publics ou par la transformation de la trame urbaine.

II.1.4.2 L'enjeu économique

Les opérations du renouvellement urbain viennent dans l'intérêt d'encourager la mixité sociale. Leur financement se fait dans le cadre de la revalorisation des territoires en marge et ce, afin de les réintégrer dans le marché.

II.1.4.3 L'enjeu social

Il implique des actions relevant de la problématique d'habitat, mais aussi d'insertion sociale, culturelle, économique des populations qui restent défavorisées.

II.1.5 **Les objectifs du renouvellement urbain**

La transformation des quartiers en difficulté dans le cadre d'un projet urbain par le renouvellement urbain a pour objectifs :

- La densification du site urbain et limiter l'étalement urbain ;
- La reconstruction des villes fonctionnelles et durables ;
- L'amélioration du cadre de vie des quartiers dégradés ;
- L'encouragement de la mixité sociale ;
- Le recyclage des dents creuses dans le tissu urbain ;
- La requalification des espaces publics ;
- La reconquête des terrains laissés en friche ;
- La restructuration de la trame urbaine des tissus anciens ;
- Le rétablissement de l'équilibre de la ville.

II.1.6 **Le renouvellement urbain : objet de plusieurs interventions**

La reconstruction de la ville sur elle-même se concrétise par plusieurs modes d'action et regroupe différentes approches à savoir :

II.1.6.1 La réhabilitation urbaine

D'une manière générale, elle consiste à remettre et à réaménager un immeuble ou un quartier ancien et dégradé aux normes et conditions actuelles du développement durable sans toucher à son aspect extérieur⁴⁰.

II.1.6.2 La restructuration urbaine

Elle consiste à réorganiser l'utilisation ou mettre en place une nouvelle conception d'un espace urbain d'un ancien quartier ou ville pour de nouveaux besoins fonctionnels.⁴¹

II.1.6.3 La démolition-reconstruction

L'action de démolition est la plus radicale de toute l'intervention du renouvellement urbain.

Elle peut être partielle ou générale, elle a pour objectif de faire de grandes transformations au niveau du tissu urbain en investissant de grands moyens. Le but étant d'améliorer le cadre de vie des citoyens par la création de grands boulevards, espaces publics, la construction de bâtiments administratifs et habitations durables.

II.2 La démolition-reconstruction : la solution ultime

II.2.1 Les paramètres de la démolition-reconstruction

Les raisons et les causes de la destruction-reconstruction sont variables et puissantes ; Plusieurs paramètres constituent les causes qui sont à l'origine de cette action :

II.2.1.1 Les paramètres types spontanés

- ***L'usure des matériaux*** : constructions en bois inflammable, vieillissement des édifices etc.
- ***Les catastrophes naturelles*** : à titre d'exemple la reconstruction de la capitale anglaise à la suite du grand incendie de 1666.
- ***Les destructions causées par les guerres***
- ***L'obsolescence technique des bâtiments*** : c'est le cas de bâtiments anciens qui s'adaptent mal aux performances contemporaines. Les normes et les usages évoluent, soit en termes de besoins (confort, hygiène), soit en termes de fonctionnalités (évolution des modes de production).

⁴⁰Définition de l'article « réhabilitation-restauration-renovation-urbaine www.geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/rehabilitation-restauration-renovation-urbaine

⁴¹ Gilbert, Dale, *Vivre en quartier populaire. Saint-Sauveur, 1930-1980* (Québec, Septentrion, 2015), 334 p

Les usagers, en raison des progrès techniques qui s'offrent à eux (les isolations thermiques, acoustiques, les différents réseaux performants : électriques, de plomberie...etc.) et de l'amélioration de leurs capacités financières, préfèrent investir dans des modèles plus modernes⁴².

II.2.1.2 Les paramètres types stratégiques

- ***La volonté d'effacer les traces de la colonisation*** : Le processus de décolonisation s'est parfois accompagné de démolitions à forte charge symbolique : c'est ainsi que le palais du gouverneur japonais de Séoul a été « décapité » avant d'être détruit, après la défaite de la puissance occupante⁴³.
- ***L'obsolescence urbaine de certaines formes bâties*** : qui deviennent inadaptées pour des raisons d'hygiène, de sécurité, des îlots insalubres, l'étroitesse des réseaux viaires ; en somme, ce sont les conceptions urbaines qui ne correspondent plus aux usages contemporains, soit par le refus des utilisateurs, soit par les volontés des pouvoirs publics, elles perdent de leur pertinence⁴⁴.
- ***Des raisons économiques*** : pour changer la vocation d'une ville par exemple, comme ce fut le cas pour certaines villes industrielles du 19^{ème} siècle qui ont été mutées vers des villes administratives ou commerciales.
- ***Des raisons sociales*** : dans l'esprit de la Charte d'Athènes, qui précisait « qu'en aucun cas le culte du pittoresque et de l'histoire ne doit primer sur la salubrité du logis » (Le Corbusier, 1957)⁴⁵.

II.2.2 La politique de reconstruire la ville, une pratique ancienne

Le concept de reconstruire la ville sur elle-même semble être récent, alors que le phénomène lui-même est très ancien et a été pratiqué spontanément depuis des siècles dans les villes occidentales et orientales. Suite aux guerres, catastrophes naturelles (incendies, inondations, séismes, tsunamis...), ou parfois par acte volontaire, les anciennes villes américaines, comme New York ou Chicago à un moment de leur histoire, se sont en effet reconstruites sur elles-

⁴² Piron Olivier, Renouveau urbain : Analyse systémique, Ed : La Documentation Française, Paris, 200p.40

⁴³ Vincent Veschambre « Le recyclage urbain, entre démolition et patrimonialisation : enjeux d'appropriation symbolique de l'espace Réflexions à partir de quatre villes de l'Ouest » Electronic ISSN 1760-8546 Site map – SyndicationRevue.org member – Published with Lodel – Administration only Mai 2005

⁴⁴ Piron Olivier, Renouveau urbain : Analyse systémique, Ed : La Documentation Française, Paris, 2002p 42

⁴⁵ LE CORBUSIER, 1957. – *La Charte d'Athènes*, Paris, Minuit, p 188.

mêmes, substituant à des demeures basses et espacées à des gratte-ciels géants qui occupent désormais des îlots entiers.

Cependant, les premières stratégies règlementaires des actions de démolition-reconstruction ont apparu suite aux travaux d'Hausmann à Paris et puis les travaux de Carda à Barcelone afin de régler des problèmes d'hygiène et de sécurités. Ces modèles et stratégies ont été par la suite adoptés par plusieurs villes européennes.

II.2.2.1 Travaux d'HAUSMANN à Paris⁴⁶

Jusqu'au début du 19^{ème} siècle, Paris a gardé la structure du moyen âge qui est composée de petites rues très étroites sombres et insalubres. Néanmoins, avec le manque d'hygiène et l'absence de réseau d'assainissement, plusieurs épidémies ont été déclenchées dans la ville.

En 1848, influencé par la reconstruction de la capitale anglaise à la suite du grand incendie de 1666 qui avait fait de cette ville une référence pour l'hygiène et l'urbanisme moderne, l'empereur Napoléon III voulait faire de Paris une ville aussi prestigieuse que Londres. Il confie ainsi sa rénovation en 1850 au nouveau préfet de Paris, Baron Hausmann.

En s'entourant d'architectes et d'urbanistes, le Préfet Georges Eugène Haussmann avait pour objectif de faire de Paris une ville assainie, embellie et agrandie⁴⁷. Pour répondre à cet objectif, il a effectué les changements suivants :

- Il a fait en sorte que la rue prenne une place centrale dans les plans d'aménagement, il a favorisé une meilleure circulation de l'air et des hommes Et il a amélioré l'hygiène. A cet effet, il a créé de grands boulevards et de larges places. Cela a entraîné d'importantes destructions et de nombreuses expropriations.
- L'homogénéisation des nouvelles façades comme décors pour donner à Paris son unité et sa cohérence ;
- Il a valorisé les monuments ;
- Il a créé plusieurs parcs en plein cœur de Paris.

⁴⁶ Raymond Balestra Conseiller Pédagogique Départemental en Arts Visuels , Raymond.Balestra@ac-nice.fr

⁴⁷ Claude Heurteux, Patrice de Moncan, Le Paris d'Haussmann, Paris, Éditions du Mécène, 2009.

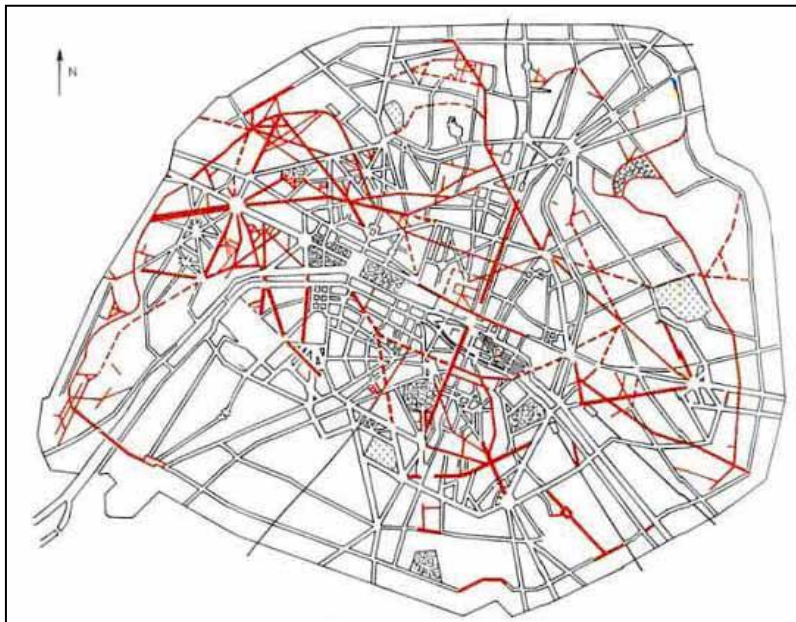


Figure 1 : Les principaux axes créés ou transformés entre 1850 et 1870 dans le centre de Paris.

(Source : Raymond Balestra Conseiller Pédagogique Départemental en Arts Visuels Raymond.Balestra@ac-nice.fr)



Figure 3 :Le quai des orfèvres avant /après
(Source : Une brève histoire de l'aménagement de Paris et sa région par Claude COTTOUR)



Figure 2 :MARVILLE avant/après
(Source : Une brève histoire de l'aménagement de Paris et sa région par Claude COTTOUR)



Figure 4:Place de l'Étoile
(Source : Une brève histoire de l'aménagement de Paris et sa région par Claude COTTOUR)

II.2.2.2 Travaux de CERDA à Barcelone⁴⁸

Pendant le 18^{ème} siècle et la première partie du 19^{ème} siècle, la situation sanitaire et sociale de la ville de Barcelone s'est dégradée au point de devenir critique et a subi plusieurs épidémies. Conséquence du manque généralisé d'infrastructures sanitaires, boulevards, eau courante. La forte densité humaine suite à la croissance démographique était accentuée par les remparts qui entouraient la ville de partout empêchant ainsi son extension.

En 1854, les autorités prennent conscience et décident de détruire la muraille médiévale et de confier le projet d'extension de Barcelone, en 1859, à Ildefonse Cerda qui était un homme politique catalan urbaniste et architecte de formation.

Le projet de Cerda avait deux objectifs :

- L'extension de la ville par la démolition du rempart.
- Le réaménagement de la ville par la création de boulevards et d'un réseau d'assainissement.

Grâce à ces deux principales révisions, le projet Cerda a conduit à la construction de la ville de Barcelone que nous connaissons aujourd'hui.



Figure 5 : Plan Cerdà de 1859
 (Source :Crédits image : Ildefons Cerdà / Museu d'Historia de la Ciutat, Barcelona)

⁴⁸Cerdà. Urbs i Territori [catalogue d'exposition], Editorial Electa España, Madrid, 1994

II.2.3 La place de la démolition dans la sauvegarde dans le tissu ancien

Même si les motifs de la démolition sont forts et s'imposent par rapport à la modernisation du site urbain, l'affrontement entre la démolition ou la conservation existe toujours. Ces deux mouvements forts et légitimes sont totalement contradictoires. L'un des mouvements défend la sauvegarde du passé comme trace de l'identité du site et par conséquence de l'identité humaine. Et l'autre qui a pour but amélioration du cadre de vie par l'innovation et l'embellissement du site dégradé et vétuste afin d'éviter l'étalement des villes sur des sites agricoles en créant d'autres villes. La confrontation entre les deux mouvements nous pousse à peser le pour et le contre de ces interventions.

La prise de conscience de l'obligation de sauvegarde n'a été apparue qu'après que l'acte de démolition ait été bien avancé :

La démolition suite à la rénovation des villes médiévales au 19^{ème} siècle à la haussmannienne où la révolution industrielle est arrivée à son sommet : « *Il est intéressant de noter que la notion de conservation des bâtiments apparaît dans l'histoire de l'architecture au moment où l'homme a acquis la puissance de détruire les villes* »⁴⁹, « *C'est la conscience de la disparition qui éveille l'intérêt patrimonial* ».⁵⁰ Les opérations de démolitions dans le cadre du renouvellement urbain sont des interventions qui respectent « Les besoins positifs du développement et du mode de vie modernes d'un côté ; de l'autre côté, le respect des souvenirs historiques et artistiques et le maintien du cadre général de la ville ancienne⁵¹ », car on ne peut pas tout garder et éternellement. C'est justement ici que la démolition a trouvé sa place et sa légitimité.⁵²

II.2.4 L'expérience française en matière de la stratégie de la démolition :

II.2.4.1 La démolition pour des problèmes d'hygiène et de sécurité

La politique de rénovation urbaine de 1959 est apparue suite à l'épidémie de collera qui a touché Paris en 1831 où la loi du 13 Avril 1850, dite des Logements insalubres, fut la première grande loi axée sur les problèmes de l'habitat existant. 53 A permis au baron

⁴⁹Rahal Kaoutar, Reconstruire la ville sur la ville. Stratégies des acteurs privés dans les tissus coloniaux. mémoire magistère 2011-2012.

⁵⁰CARBALLO Cristina, EMELIANOFF Cyria, *Liquidation (La) du patrimoine, ou la rentabilité du temps qui passe*, In : Annales de la recherche urbaine, Paris, 2002.

⁵¹GIOVANNONI Gustavo, *L'urbanisme face aux villes anciennes*, Ed : Seuil, Paris, 1998, p35

⁵²Vincent Veschambre « Le recyclage urbain, entre démolition et patrimonialisation : enjeux d'appropriation symbolique de l'espace *Réflexions à partir de quatre villes de l'Ouest* » Electronique ISSN 1760-8546 [Site map](#) – [SyndicationReuves.org](#) membre – [Publisher with Lodel](#) – [Administration only](#) Mai 2005

⁵³ OLIVIER PIRON, « rénovation et renouvellement urbain » Novembre 2015

Hausmann d'intervenir sur le patrimoine bâti de la ville médiévale de Paris dans le but d'embellir la ville en améliorant les conditions d'hygiène par l'amélioration de la circulation de l'air.

II.2.4.2 La démolition après la guerre mondiale

Depuis 1958 la stratégie était de faire table rase. En effet, selon la charte d'Athènes rédigée par Le Corbusier en 1941⁵⁴, le principe de base était : « Il faut démolir pour faire place à la modernité ». La priorité à ce moment-là était donnée au logement afin de loger plus rapidement un grand nombre d'habitants. Cette politique de rénovation-démolition était ambitieuse et s'est répandue dans la plupart des villes de province. Les points communs avec la rénovation haussmannienne sont nombreux et peuvent se résumer comme suit :

La destruction des immeubles insalubres est le prétexte qui permet à nouveau de restructurer le centre des villes, au profit des centres commerciaux, des immeubles de bureaux et de l'automobile (élargissement des rues et parkings)⁵⁵. Cette pratique avait un double objectif : la lutte contre les taudis et la modernisation des villes ;

Le recyclage et la récupération des secteurs anciens jugés obsolètes ont été organisés à grande échelle. Les opérations de démolition-reconstruction dans des périmètres confiés à des aménageurs concernent alors essentiellement les friches industrielles et militaires, mais aussi l'ensemble des zones résidentielles qualifiées d'obsolètes dans les secteurs centraux et péri-centraux des agglomérations⁵⁶. Cette politique était le début de la naissance des grands ensembles HLM⁵⁷.

II.2.4.3 L'échec des grands ensembles et la promulgation de la loi SRU

Le terme de renouvellement urbain a été introduit en France pour la première fois dans le titre de la « Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains » du 13 décembre 2000 dite loi SRU⁵⁸. Gérée par le ministre communiste de l'équipement et du logement, elle a pour objectif la lutte contre les ségrégations sociales et spatiales en imposant, au nom de la mixité sociale, un minimum de 20% de logements sociaux dans les communes urbaines regroupant l'ensemble de ce qui est lutte contre l'obsolescence immobilière et urbaine⁵⁹.

⁵⁴ LE CORBUSIER, 1957. – *La Charte d'Athènes*, Paris, Minuit, 188 p.

⁵⁵ BLANC Maurice « La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation ? Comparaison entre la France et l'Allemagne » Publié dans lavedesidees.fr, le 11 juin 2013

⁵⁶ Marc Bonneville (M.), 2004. – « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 97, décembre 2004, p. 7-16.

⁵⁷ HLM : Habitation à Loyer Modéré.

⁵⁸ SRU: Solidarité et Renouvellement Urbains

⁵⁹ OLIVIER PIRON, « rénovation et renouvellement urbain » Novembre 2015

II.2.4.4 La démolition selon l'agence nationale de la rénovation urbaine

En 2003, la loi Borloo dite « Engagement national pour le Logement », a été portée par un Ministre centriste de l'Ecologie et du Développement Durable. En premier lieu, l'on peut penser le fait que la récente loi Borloo n'ait pas repris le terme de renouvellement urbain de la loi SRU, comme le refus d'assumer son héritage et ses objectifs. En fait, elle vise à moderniser les grands ensembles de logements sociaux en combinant la démolition, la construction « durable » et la mixité sociale. Elle crée pour cela l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), ce qui veut dire une recentralisation au niveau national des décisions et des crédits. La stratégie annoncée est double :

Démolir 200000 logements en cinq ans, ce qui va bien au-delà de la destruction des immeubles les plus dégradés et représente un défi technique.

Construire autant de logements de remplacement, mais répondant aux normes du développement durable et en partie localisés ailleurs, pour contraindre les habitants à se disperser, au nom de la mixité sociale.

À travers l'expérience française en termes de reconstruction de la ville sur elle-même nous constatons que la politique française a pris conscience que démolition est un acte radical qui accélère le changement et le renouvellement urbain sous différentes appellations selon le contexte.

Synthèse :

Toute cette partie a été consacrée aux définitions liées à la reconstruction de la ville sur elle-même, définie sous le terme du renouvellement urbain. Souvent inscrit dans les interventions du projet urbain du tissu existant. À travers nos lectures, nous avons constaté que le renouvellement urbain est une forme de mutation urbaine, et que c'est une notion à plusieurs concepts. L'objectif du renouvellement urbain est d'embellir la ville pour améliorer le cadre de vie des habitants. Par la suite nous nous sommes intéressés à l'action de démolition, ses motifs et ses arguments face à la sauvegarde du patrimoine. En se basant sur l'expérience française, la démolition est un accélérateur du renouvellement urbain qui permet de déplanifier la ville ou une partie de cette ville selon les normes actuelles.

II.3 Analyse comparative des exemples

Afin de comprendre la notion de reconstruction de la ville sur elle-même nous allons essayer d'étudier des exemples étrangers. Nous avons choisi le cas de Barcelone et Lille. L'analyse consiste à faire ressortir : Le contexte d'apparition, l'événement déclencheur de la stratégie, les enjeux contribuant à son choix, les objectifs de l'intervention, le type d'action et les acteurs participant à ce renouvellement urbain et son impact économique et socio-spatial.

Le choix des villes est basé sur des critères ayant des points communs avec notre cas d'étude à savoir le quartier de l'Hussein-dey du fait qu'elles sont toutes les deux caractérisées par un tissu urbain ancien, dévalorisé et dégradé, qui ont connu un déclin industriel et le recours à l'action de démolition en vue de concrétiser la politique du renouvellement urbain.

II.3.1 Barcelone ville constamment renouvelée

Depuis les années 1960 la ville de Barcelone au tracé de CERDA mène un travail intensif sur ses espaces publics, suite à une concentration démographique urbaine contrastée. Le territoire de 100 km² est passé de 1,3 million d'habitants en 1950 à 2 millions en 1970. Afin de limiter l'étalement urbain et le mitage lié à ces variations de population, la ville a parié sur la densité urbaine, privilégiant de ce fait la réhabilitation des friches industrielles.

Puis entre 1982 et 1992, les jeux olympiques de 1992 à Barcelone étaient l'événement principal déclencheur de la politique du renouvellement urbain.

Cet événement constitue une étape charnière dans l'évolution du paysage urbain de Barcelone, à travers la volonté des autorités locales de revoir entièrement son tissu urbain :

- L'aménagement du littoral comprenant l'élargissement des plages, l'ouverture de la ville vers la mer;
- La construction d'un nouveau port (le port olympique);
- La réorganisation du trafic automobile avec les Rondas (boulevard périphérique),
- La mixité fonctionnelle;
- L'homogénéisation du centre-ville avec la périphérie;
- Des opérations de rénovation immobilière et d'aménagement au sud de la ville.



Figure 6 : Vue aérienne sur la ville de Cerdà

(Source : Le projet 22@Barcelona La transformation urbaine des zones industrielles de Poblenou ,)

II.3.1.1 La transformation du quartier de Poble Nou

Les aménagements les plus importants ont été opérés dans ce quartier. À raison de 32 % du total des aménagements olympiques directs⁶⁰.

Le quartier de **Poblenou** est un ancien quartier de tradition industrielle et ouvrière de Barcelone situé à la pointe Est de la ville, en limite du fleuve Besos. Touché par la désindustrialisation dans les années 1960–70, ce quartier, surnommé la «Manchester catalane», fait l'objet depuis 1982 d'un vaste programme de renouvellement urbain⁶¹ par:

- L'élargissement des places où se déversaient les eaux fluviales;
- L'élimination des deux voies ferrées qui empêchaient l'accès aux plages;
- La construction de la rocade du littoral aménagé avec des espaces verts,
- La construction d'un nouveau port (le port olympique) et du village olympique (ensemble résidentiel de standing de 2 500 logements);
- La construction d'un centre commercial, d'hôtels et de lieux de loisirs;

Puis en 2004, avec le lancement de l'événement Forum universel des cultures, des opérations de renouvellement étaient de retour par une importante démarche à savoir la « requalification » de tout le littoral nord de la ville (extrême nord-est du quartier de Poble Nou). Les travaux du forum impliquent **la démolition de nombreux bâtiments** historiques du quartier, ainsi

⁶⁰ Antoine Charlot avec la participation D'elise Gaultier « Barcelone de la qualité de vie au développement durable » édition du Comité 21 a été réalisée en collaboration avec le groupe « Entreprises & Construction Durable » du Cabinet Utopies. septembre 2009.

⁶¹ Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise « Prise en compte de l'esprit des lieux 10 expériences en France et ailleurs » octobre 2010.

que l'expropriation de milliers d'habitations. Un nouveau quartier du Forum a été réalisé avec :

- Des hôtels;
- Des centres commerciaux;
- Des gratte-ciel de bureaux;
- Des maisons résidentielles ont été construites.

Ainsi l'on constate:

- La réhabilitation du quartier du « Campo de la Bota » (à l'extrémité sud du Poblenou)
- La dépollution de la rivière « El Besos » et la réappropriation de cet espace ouvert à la promenade;
- La mise aux normes européennes des stations d'épuration et d'incinération;
- La prolongation des lignes de métro et d'autobus;
- Le traitement écologique pour attirer plus d'oiseaux migratoires;
- La mise en place de corridors cachés de lignes à haute tension pour supprimer les pylônes électriques de la ville;
- La mise en place d'un tramway.

Enfin, dans la continuité des mutations liées aux JO et au Forum, le quartier de Poble Nou subit une troisième transformation, dans le cadre du **projet district 22@**. Pour satisfaire les objectifs de développement durable fixés par la ville, le projet se concentre autour de quatre aspects :

- La mixité;
- La densité;
- Les énergies renouvelables;
- Les infrastructures.

II.3.1.2 Les objectifs tracés

Transformer le quartier Poble Nou en l'un des principaux centres de Barcelone. Pour mener à bien ce projet, une société privée, sur fonds publics, a été créée, 22@bcn.

L'objectif pour la société est d'attirer des activités urbaines non polluantes, de densifier l'utilisation de l'espace et de dédier cette zone aux nouvelles technologies de l'information et de la communication.

La rénovation des aires industrielles du quartier permet ainsi de créer près de 3 200 000 m² d'espaces productifs, de rénover 4 000 logements et d'aménager 75 000 m² d'espaces verts.⁶²

II.3.1.3 Repères chronologiques du quartier Poble Nou en matière de transformations

- **1860-1960** : Plan d'extension urbaine de Cerdà.
- Dans les années **1920**, puis entre **1950** et **1970** : croissance urbaine de Poblenou.
- **1979** : Fin du Franquisme, retour à la démocratie. Priorité donnée par les élus en faveur de la préservation patrimoniale, sociale et économique de Poblenou.
- **1970-1980** : Fermeture d'ateliers et d'usines.
- **1992** : Jeux olympiques de Barcelone. Ils vont entraîner une dynamique de rénovation de tout le centre-ville. De nouvelles perspectives d'aménagement s'offrent, avec l'opportunité d'urbaniser Poblenou en espace central moderne.
- **2000** : Forum universel des cultures puis Projet 22@Barcelona
- **2003-2005** : Plan directeur du patrimoine industriel de Poblenou.
- **2005** : Inauguration de la Tour Agbar de Jean Nouvel dans la nouvelle diagonale (ligne de gratte-ciel qui traverse tout le centre-ville) qui longe Poblenou.
- **2006** : Plan pour la sauvegarde du patrimoine industriel de Poblenou.

II.3.1.4 Les acteurs impliqués :

Pour porter un projet ambitieux de renouvellement urbain et le réaliser dans un laps de temps relativement court (15 ans), la maîtrise d'ouvrage a été déléguée à **des sociétés para publiques ou d'économie mixte** qui disposent d'un budget conséquent. Celles-ci assurent la gestion directe de 6 secteurs avec la mairie, avec possibilité de mettre en place des associations administratives de coopération afin de coordonner les actions entre acteurs privés et publics. La ville de Barcelone décide de vendre ses terrains à des investisseurs privés. Elle leur accorde les permis de construire si elle juge les projets conformes aux règles d'aménagement qu'elle s'est fixée pour l'ensemble du quartier (conservation du patrimoine, logements sociaux...). En contrepartie, ces investisseurs doivent céder 30% du terrain à la mairie : 10% seront dédiés aux logements sociaux, 10% autres aux équipements et les 10% derniers aux espaces verts⁶³. La ville n'acquiert pas le foncier, mais pilote le projet (aspects

⁶²Kebir Bahia « Annaba entre morphologies et politiques urbaines vers un renouvellement » thèse de doctorat, université BADJI Moukhtar Annaba, 2015-2016

⁶³ Sophie Benistandn, La transformation urbaine des zones industrielles de Poblenou : Le projet « 22@Barcelona » http://vet2011.free.fr/barcelone/22@/22@_7.pdf.

réglementaires + plans...), réalise des équipements publics, et est chargée de la promotion du site.⁶⁴



Figure 7 :Images historiques du Poblenou

(Source :Le projet 22@Barcelona La transformation urbaine des zones industrielles de Poblenou ,)

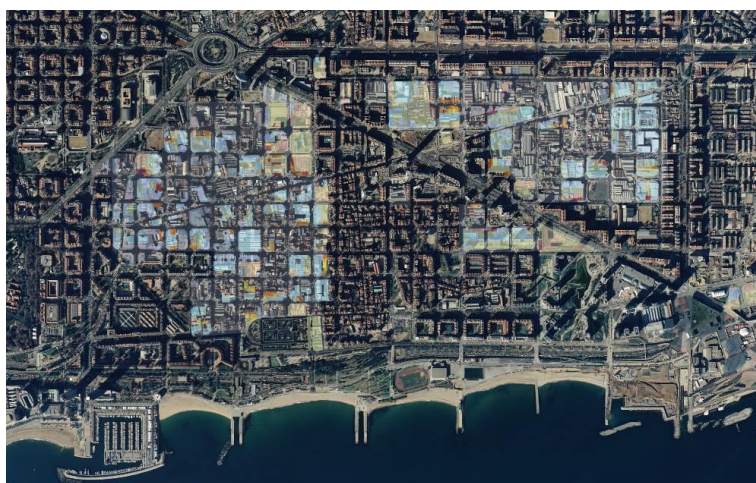


Figure 8 : Images actuels du Poblenou

(Source : Le projet 22@Barcelona La transformation urbaine des zones industrielles de Poblenou ,)



Figure 9 :l'ancien quartier industriel de Poble Nou en mutation

(Source :Le projet 22@Barcelona La transformation urbaine des zones industrielles de Poblenou ,)

⁶⁴Barcelone : la ville innovante /MASBOUNGI(A.)/ Le Moniteur, 2010, p 175

II.3.2 Syntheses

Afin de faire de Barcelone une métropole méditerranéenne, l'intérêt a été porté sur la requalification des espaces publics, pour embellir les quartiers anciens et offrir une qualité de vie à ses habitants. L'arrivée des jeux olympiques en 1992 était l'occasion du lancement de la politique du renouvellement urbain. Plusieurs interventions ont été menées.

En 2004, à l'occasion de l'événement Forum universel des cultures a poussé à effectuer plusieurs démolitions dans le centre historique, et ce en vue de construire des équipements aux services du forum.

Enfin, aux services de la politique du développement durable le lancement du projet @22. Un projet qui a pour but de faire de la ville de Barcelone un exemple en matière de durabilité.

En vue de concrétiser la politique du renouvellement urbain, l'autorité barcelonaise a fait appel à des investisseurs privés pour financer ces projets.

II.3.3 Lille ville métropole

Lille, Roubaix et Tourcoing et autres communes se sont développées pour créer une agglomération, formant la métropole européenne de Lille.

Le choix de cette métropole comme exemple est dû au fait qu'elle soit ville industrielle et qu'elle soit considérée comme motrice du renouvellement urbain en France, en jouant le rôle pilote dans la « politique de la ville ». Les procédures successives ont été testées dans cette ville, et c'est à l'occasion de la révision du schéma directeur, qu'est né le concept global de « renouvellement urbain », repris dans l'intitulé même de la loi SRU du 13 décembre 2000 (Solidarité et Renouvellement Urbain).

La problématique de la « ville renouvelée » veut réorienter le développement urbain dans les parties de l'agglomération qui nécessitent des efforts :

- Traitement des friches industrielles;
- Requalification de l'habitat;
- Développement durable qui doit constituer un axe fort de l'action publique, privilégiant le cœur de l'agglomération par rapport à un développement périphérique qui devrait être mieux maîtrisé.

À l'instar des villes européennes du 19^{ème} siècle, Lille métropole est une ville industrielle connue pour la fabrication du textile, victime de la désindustrialisation massive dans les

années 80. Son économie bouleversée a engendré de sérieux problèmes sociaux (pauvreté et dégradation du cadre de vie)⁶⁵ ainsi que des problèmes d'ordre environnemental et urbain.

Dans les années 90, Lille découvre qu'elle est le centre géographique des capitales européennes. Suite à l'arrivée du TGV et à l'installation de la gare à Lille, la métropole de Lille a mis en œuvre une stratégie qui s'est basée sur une congestion entre les pouvoirs locaux, les pouvoirs de l'agglomération et un partenariat contractuel entre l'état, la collectivité locale et l'acteur privé.

Le schéma directeur a défini un objectif majeur « la reconstruction de la ville sur la ville et recyclage des ressources ». Une politique de ville renouvelée traduite par plusieurs interventions dans la ville de Roubaix et Eurallille.

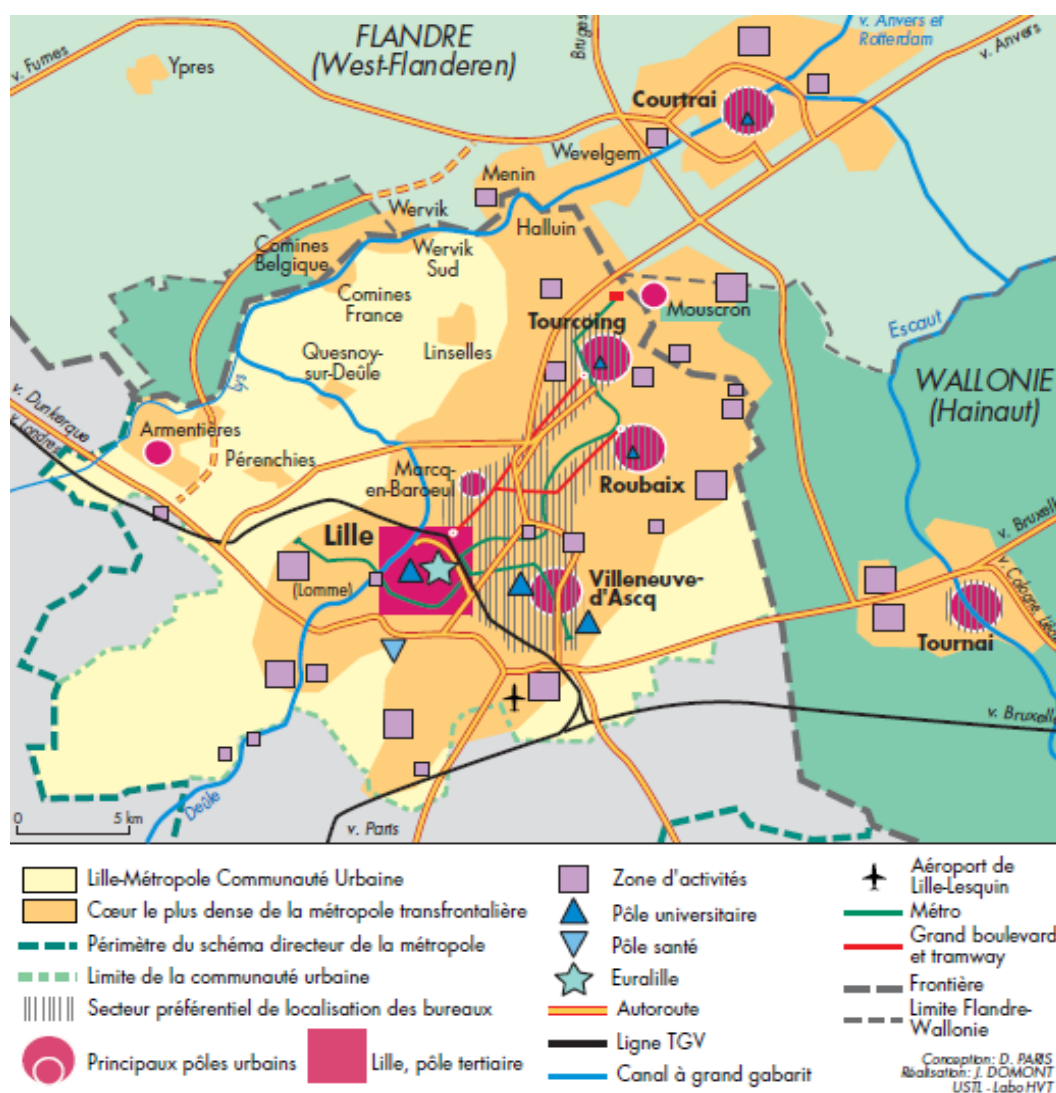


Figure 10 : La métropole européenne de Lille
(Source :POPSU-Lille, rapport final (2008) Tome 2

⁶⁵ Article Lille Métropole, urbanisme hors-série N° 16 mars/Avril 2002 P 17

II.3.3.1 ROUBAIX

D'après plusieurs urbanistes, la particularité de la ville de Roubaix réside essentiellement dans la forme de mutation du centre-ville qui était fantomatique suite à la désindustrialisation malgré les différentes opérations menées dans le secteur tertiaire qui ont été souvent infructueuses.

Au début des années 1990, en réaction, ces communes élaborent avec l'appui de la Chambre de Commerce de Lille Métropole et la Caisse des Dépôts et Consignations, un outil dédié au recyclage des friches industrielles. Ces terrains souvent bâtis, sont situés au cœur même des villes ; ils résultent de l'abandon brutal d'un immense patrimoine architectural, urbain et paysager souvent de grande qualité. Roubaix entreprend de se reconstruire sur elle-même et devient le berceau de la Ville Renouvelée.⁶⁶

Les études menées à partir de 1991 sur le territoire roubaisien mettent en avant la reconquête du centre-ville, la restructuration du site intercommunal, la reconquête du Canal de Roubaix. A l'issue de ces études, les plans de référence établis identifient les priorités telles que le parc du logement.

La création de la Société d'Economie Mixte ville renouvelée (SEM) a pour mission d'acquiescer ces sites et les bâtiments industriels délaissés et d'y ramener de nouvelles entreprises après rénovation et transformation. Rapidement, son champ d'intervention s'élargit aux autres villes de la métropole lilloise dont le tissu urbain se délite sous l'effet de la crise. Cependant, les nombreuses démolitions réalisées dans le cœur même de la ville, sont à ses débuts, un des obstacles au soutien attendu.

Le Grand Projet de Centre-ville s'appuie sur :

- Une reconquête des espaces publics, des transports en commun et des axes de circulation ;
- Le développement d'activités tertiaires et secondaires ;

II.3.3.1.1 Les objectifs tracés

Toutes les actions entreprises ont pour principal but de donner au centre de Roubaix une cohérence, une image de marque et un poids réel dans l'agglomération. Un resserrement géographique s'impose pour lui conférer d'une part une plus grande « densité » commerciale, et d'autre part pour renforcer cette centralité à l'échelle métropolitaine. La stratégie est de :

- Attirer des entreprises et créer de l'emploi;
- Aérer l'espace urbain en créant des espaces de loisirs;
- Éliminer les friches souvent polluées;

⁶⁶Groupe de recherche LACTH (ENSAP Lille) et TVES (USTL)Roubaix POPSU-Lille, rapport final (2008) Tome 3

- Construire de nouveaux logements.

Ces actions de démolition-reconstruction de la ville s'orientent notamment vers :⁶⁷

- La poursuite du renforcement de la centralité roubaisienne au niveau du commerce, de la culture ou de l'enseignement ;
- La réalisation de « la ville compacte » dans le centre par sa densification et l'accueil de nouveaux habitants pour soutenir les équipements de dimension métropolitaine ;
- La dé-densification, la réhabilitation et l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers anciens (habitat, espaces verts, stationnements, services) ;
- La poursuite de l'aménagement du canal de Roubaix en espace naturel de loisirs et le retournement des quartiers voisins sur cet espace ;
- l'aménagement des franges urbaines du territoire roubaisien-nord (friches du Sartel, du Peignage, de la Lainière...) qui constituent les derniers espaces de conquête du tissu urbain ;
- La poursuite du Faubourg des Modes (l'extension du musée),
- la mise en place d'une piscine
- le renouvellement de la programmation culturelle.

II.3.3.1.2 Repères chronologiques des différentes actions

Les années 70 : marquées par l'ouverture de grands axes, à la haussmannienne ;

Entre les années 80 et 90 : la réalisation de la ZAC (Zone d'Activités) de la Fosse aux Chênes, située dans le cœur industriel de la ville de Roubaix ;

1997 : Mise en place du Grand Projet Urbain de Croix – Roubaix – Tourcoing – Wattrelos. Les quartiers de Roubaix concernés sont : l'Union, Fresnoy, Alma,

1998 : Démolition du centre commercial Roubaix 2000 / La ville commande une étude d'impact sur l'installation d'un centre d'usines en centre-ville ;

1999 : Arrivée du métro, ligne 2 dans le centre-ville

2001 : Instauration du Schéma de Développement et d'Urbanisme Commercial Métropolitain ;

2002 : Ouverture de l'Espace Grand 'Rue

2003 : Mise en place d'un plan de sauvegarde de l'emploi pour le supermarché.

⁶⁷ Elsa Escudie, architecte dplg, chargée d'étude laboratoire lach (ensap lille) regeneration de la ville de roubaix, par le renforcement de la centralite

L'événement Lille 2004 Capitale Culturelle Européenne a permis au projet de requalification de « La Condition Publique » de voir le jour. L'ancien bâtiment du « conditionnement », de laines et de soies, roubaisien s'est ainsi transformé en une « fabrique culturelle » située à proximité du centre, dans le quartier populaire du Pile. Ce lieu de programmation et de diffusion culturelle reconnu accueille de nombreux événements et manifestations (concerts, expositions, conférences, « Braderie de l'Art »). Il héberge également des artistes ainsi que de jeunes sociétés de graphisme, d'architecture, etc. Son ouverture s'est accompagnée d'un renouvellement progressif des espaces publics environnants (place Faidherbe).

II.3.3.1.3 *Les acteurs impliqués*

La ville renouvelée a constitué un terrain privilégié de rencontres entre les initiatives privées et les initiatives publiques.

La stratégie menée par les roubaisiens attire de plus en plus d'investisseurs privés tant dans le domaine de l'habitat, que du tertiaire ; de nombreux partenariats public/privé ont été mis en œuvre.

La ville de Roubaix présentée par la municipalité roubaisienne.

Lille Métropole Communauté Urbaine : la Communauté Urbaine de Lille, Société d'Economie Mixte (SEM) du Versant Nord Est. Transformé Sem Ville Renouvelée.

Les partenariats publics / privés PPP : a commencé avec la société parisienne SARI₄-SEERI

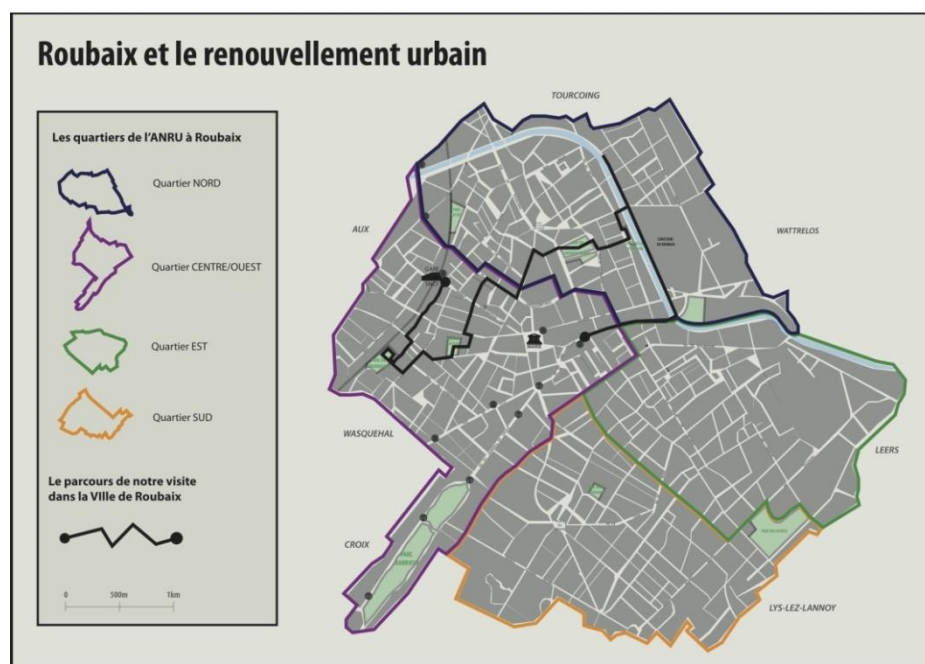


Figure 11 : renouvellement urbain à roubaix
(Source :POPSU-Lille, rapport final (2008) Tome 3

Les projets réalisés à Roubaix dans le cadre de ville renouvelée ont largement contribué à la mise en place de conditions favorables à l'embellissement de la ville et une revalorisation résidentielle des quartiers qui se traduit par une augmentation sensible du marché immobilier, et par de nombreux projets de constructions de logements sociaux et privés.

II.3.3.2 Euralille

La mobilisation des acteurs du développement dans un mouvement de « gouvernance métropolitaine » était assez efficace. Le Comité Grand Lille, issu du monde patronal, associé à des universitaires, des personnalités de l'aménagement et de l'urbanisme, de la culture et du monde sportif de la métropole lilloise⁶⁸.

Ce comité, avec l'agence de développement et d'urbanisme, a porté l'idée de la candidature olympique et de Lille capitale européenne de la culture en 2004. Cette implication a accéléré les opérations du renouvellement urbain dans la région. Cette ville d'origine industrielle a la volonté de se transformer en une ville tertiaire à l'image des métropoles européennes symbolisée dans sa dimension métropolitaine par Euralille 1 et 2 ainsi que porte de valencienne.

Plusieurs actions ont été réalisées des projets à l'échelle de la métropole.

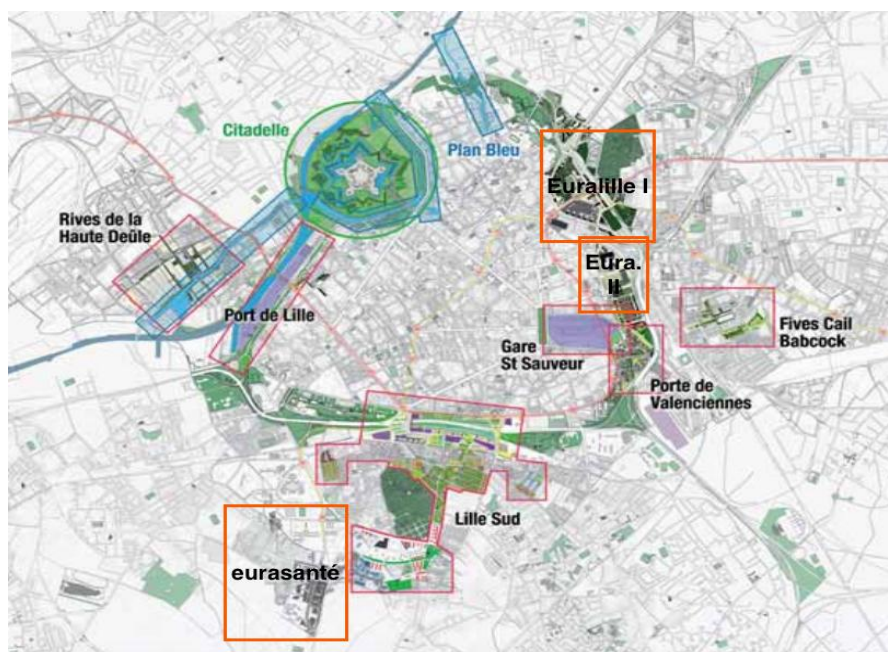


Figure 12 :Euralille est l'une des opérations phare du renouvellement urbain de la métropole de Lille
(Source :POPSU-Lille, rapport final (2008) Tome 3

⁶⁸ Groupe de recherche LACTH (ENSAP Lille) et TVES (USTL) Euralille (Extrait du tome 3 du rapport final) POPSU-Lille, rapport final (2008) Tome 3

II.3.3.2.1 Repères chronologiques des différentes actions

- **1986-1987** : Premières réflexions ;
- **1990** : Constitution de la SAEM Euralille ;
- **1991** : Lancement du chantier de la ZAC Euralille 1 ;
- **1996-1997** : Achèvement de la première phase des travaux ;
- **2000** : Création de la ZAC Euralille 2 ;
- **2006** Création de la ZAC Porte de Valenciennes ;

II.3.3.2.2 Acteurs impliqués

Ville de Lille représentée par la Communauté Urbaine de Lille, Société d'Economie Mixte (SEM) du Versant Nord Est. Transformé Sem Ville Renouvelée. SAEM Euralille

Les Partenariats Publics / Privés PPP : Rem Koolhaas, Xaveer de Geyter, Lalou+ Lebec, François Grether, Dusapin – Leclercq, OMA

II.3.4 Synthèse

La situation stratégique de Lille renforcée par L'arrivée du TGV à Lille, étaient le déclencheur d'une mutation de la ville désindustrialisée vers une ville tertiaire qualifiée pour être une métropole européenne.

Suite à la révision du schéma directeur de la ville, où l'on a abordé pour la première fois la ville renouvelé .Lille est considérée ainsi le mécanisme du renouvellement urbain en France, celui qui a donné naissance à la loi SRU du 13 décembre 2000 (Solidarité et Renouvellement Urbain).

La politique urbaine de Lille métropole a réussi grâce au partenariat public / privé et la politique de concertation entre les différents acteurs.

Conclusion

Le renouvellement urbain, est une forme de mutation urbaine qui concerne le tissu urbain existant. Il s'agit d'intervenir sur le tissu existant par la récupération des immeuble dégradés, abandonnés, obsolètes, ou des dent creuse pour en faire d'autre plus moderne

Il fait recoure aux interventions de démolition totale ou partielle, quand il s'agit d'un changement profond de la morphologie urbaine, la trame urbaine, et les formes architecturales. La démolition-reconstruction consiste la démolition d'un immeuble ou un ensemble d'immeubles (ayant une fonction obsolète, dégradé, ou friche) afin de reconstruire d'autres répondant aux besoins actuels dans le cadre d'amélioration des condition de vie par l'embellissement tu tissu.

La démolition-reconstruction et une pratique ancienne adoptée par le développement durable afin de reconstruire des villes durable. Plusieurs villes appliquent ces interventions. Nous avons choisi la ville de Barcelone et la ville de Lille afin de comprendre comme est mis en œuvre un projet de renouvellement urbain.

À travers l'analyse faite sur les deux des villes Barcelone et Lille, les interventions qui s'inscrivent dans le cadre de reconstruire la ville sur elle-même, nous ont permis de retenir les points suivants :

Événements déclencheurs : chacune des villes avait un motif ou un événement qui a permis une telle mutation.

À Barcelone même si le souci des acteurs publics était de requalifier les espaces publics, des différents quartiers, les jeux olympiques restent la raison génitrice qui a déclenché la politique de la ville renouvelée, par l'ouverture de son port vers la ville. Ainsi, la réalisation de plusieurs équipements à l'échelle métropolitaine a permet de redonner une nouvelle image à Barcelone.

Pour la métropole de Lille, l'arrivé de la ligne TGV, lui a permis de revoir sa stratégie afin de revaloriser son territoire. En outre l'arrivée de deux grands événements, la révision du plan directeur à l'occasion de l'événement Lille capitale européenne de la culture, où apparait clairement l'expression de ville renouvelée.

La multiplicité des acteurs et l'implication de l'acteur privé (Partenariat public /privé) : nous avons remarqué que pour les deux villes il y avait une parfaite cohésion entre l'acteur public décideur et l'acteurs privé investisseur et promoteur afin de financer les projets.

La participation des citoyens : en impliquant les associations des quartiers, création de plateforme en ligne pour informer les citoyens ...etc.

Les objectifs communs, tels que

- Revaloriser le tissu dégradé ;
- Répondre au principe du développement durable ;
- Éliminer les friches dans les centres urbains ;
- Promouvoir la culture ;
- Améliorer le cadre de vie.

CHAPITRE III.

DEMOLITION-RECONSTRUCTION : QUEL AVENIR POUR LE QUARTIER DE L'HUSSEIN DEY ?

Introduction

Alger à l'instar des villes coloniales algériennes souffre d'un état de vétusté, de dégradation et de délabrement de son cadre bâti. Dû par plusieurs facteurs tels que le séisme, les travaux de métro, mais aussi le manque d'entretien pour la plupart du temps.

Une situation qui impose d'une manière ou une autre des opérations de renouvellement urbain, afin de faire face à cet état contrariant et plutôt dangereux pour les habitants.

D'ailleurs, ces opérations du renouvellement urbain en particulier par son action de démolition sont déjà entamées par les différents acteurs urbains à travers l'introduction des demandes de permis de démolir, pour des motifs différents.

Afin de comprendre l'ampleur de ces actions de démolition-reconstruction et leurs impacts sur un tissu urbain ancien. Nous allons durant ce chapitre analyser ces actions sur le quartier de l'Hussein dey essayé de faire ressortir les points forts et les points faibles d'une telle action. En se basant dans la première partie sur le renouvellement urbain dans la législation algérienne, puis dans le plan stratégique d'Alger.

Dans la deuxième partie nous allons analyser les différents types de démolition leur objectifs et les acteurs intervenant au niveau du quartier de l'Hussein dey. Afin de répondre à notre problématique.

III.1 L'Algérie à la recherche d'une stratégie urbaine

III.1.1 L'évolution de la politique urbaine en Algérie :

L'histoire de l'évolution de la politique urbaine, servira à comprendre en générale la stratégie et la gestion de l'état algérien en matière d'urbanisme, à savoir toute action et intervention sur le territoire, la ville et le quartier.

III.1.1.1 Période à pouvoir concentré gérée que par l'acteur public :

- La 1^{ère} décennie après l'indépendance est caractérisée par la volonté de l'état de développer l'économie nationale en se concentrant sur le secteur industriel fondée sur la prééminence de l'industrie lourde et des activités industrielles dérivées des hydrocarbures⁶⁹. À cette période de l'histoire l'urbanisme n'était pas une préoccupation de l'état ; et pourtant cette période a connu une forte urbanisation des pôles concernés par l'industrialisation.⁷⁰
- le début des années 70 était marqué par la création des institutions chargées d'urbanisme telle que l'ETAU (l'Etablissement Technique d'Architecture et d'Urbanisme) suivie par la CADAT (la Caisse Algérienne D'Aménagement du Territoire)⁷¹.
- Entre 1974 et 1977, la croissance urbaine a atteint des taux très importants. Après l'approbation du plan quadriennal qui consiste à produire des zones d'habitations en masse ZHUN (Zone d'Habitation Urbaine Nouvelle)⁷², afin d'absorber la crise de logements due à l'exode rurale.
- Une augmentation considérable en production du logement dans les années 80 a engendré une consommation anarchique et irrationnelle du foncier⁷³.

⁶⁹ Laala Boulbir, Kaddour Boukhemis, Anissa Zeghiche « Crise de l'offre foncière économique en Algérie : du blocage à l'investissement informel. Le cas de la ville d'Annaba » Revue d'Économie Régionale & Urbaine 2012/3 (août)/ Éditeur : Armand Colin p 168

⁷⁰ Salah BOUCHEMAL « La production de l'urbain en Algérie : entre planification et pratiques », en ligne eso-gregum.univ-lemans.fr / <http://www.ainbeida.byethost7.com/urbain.htm?i=1>

⁷¹ Hocine AOUCHEMAL « Pour une reconnaissance politique et sociale des valeurs des abords du patrimoine bâtis en Algérie. La basilique St-Augustin et ses abords à Annaba. » Mémoire de magistère option: stratégies de préservation du patrimoine 2013, Université de Constantine 3

⁷² Salah BOUCHEMAL « La production de l'urbain en Algérie : entre planification et pratiques », en ligne eso-gregum.univ-lemans.fr / <http://www.ainbeida.byethost7.com/urbain.htm?i=1>

⁷³ Laala Boulbir, Kaddour Boukhemis, Anissa Zeghiche « Crise de l'offre foncière économique en Algérie : du blocage à l'investissement informel. Le cas de la ville d'Annaba » Revue d'Économie Régionale & Urbaine 2012/3 (août)/ Éditeur : Armand Colin p 168

- En 1986, la crise était à tous les niveaux. Cette situation était la raison du désengagement de l'état dans le secteur de l'habitat et la sollicitation de l'acteur privé par l'autorisation de la promotion immobilière privée⁷⁴, L'objectif de la loi 86-07⁷⁵.

III.1.1.2 Période de prise de conscience et déconcentration des acteurs en urbanisme :

- La crise politico- économique que l'Algérie a connue à la fin des années 80 et durant la décennie 90, suite à la chute du prix du pétrole (importante source économique) dans le marché international⁷⁶, a engendré la révision de la politique socio-économique, en l'occurrence les actions urbaines, et le passage vers la décentralisation, par une série de lois qui marquent inévitablement le passage au libéralisme économique⁷⁷. Cette prise de conscience a fait changer la politique urbaine en Algérie⁷⁸, à savoir : la **loi 90/25** du 18 Novembre 1990 sur l'orientation foncière et la loi 90/29 du 01 Décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme. Une réévaluation de l'action publique sur l'espace urbain en mettant fin à l'état de providence comme seul acteur de l'urbain. C'est une période de gestion des équilibres politico, socio-économiques, et par conséquent des villes⁷⁹. L'émergence de l'acteur privé était en force, le passage de l'économie centralisée à l'économie de marché (libérale) et la privatisation des sociétés.

III.1.1.3 Période de rétablissement économique ; redéfinition de la politique urbaine selon les principes du développement durable :

- la renaissance de la situation économique, après l'augmentation du prix du pétrole au début des années 2000, et la stabilité politique du pays ont permis plusieurs réformes socio-économiques, et le lancement d'opérations publiques pour l'amélioration urbaine, des projets d'habitat, d'équipements et l'encouragement de l'investissement privé dans l'immobilier. Selon A. Hafiane ; C'est « *une démarche nouvelle axée sur*

⁷⁴ Salah BOUCHEMAL « La production de l'urbain en Algérie : entre planification et pratiques », en ligne esogregum.univ-lemans.fr / <http://www.ainbeida.byethost7.com/urbain.htm?i=1>

⁷⁵ La loi n° 86 – 07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière.

⁷⁶ Bouzahzah Foued. « Dynamique urbaine et nouvelle centralité cas de Biskra » mémoire de magistère année 2015 .

⁷⁷ Mme BENYAHIA Lamia, « Les Dysfonctionnements Dans Le Développement Urbain, Entre Les Outils D'aménagement Et Les Enjeux Socio-économiques (Cas De La Ville De Batna) » Thèse De Doctorat, 2015

⁷⁸ SIDI BOUMEDINE R., L'urbanisme en Algérie: échec des instruments ou instruments de l'échec?, Edition les alternatives urbaines, Alger 2013.

⁷⁹ Hafiane Abderrahim, "Les projets d'urbanisme récents en Algérie", 43rd ISOCARP Congress 2007

l'élimination des déséquilibres spatiaux et l'insertion des villes dans une nouvelle perspective de modernisation et de mise à la norme universelle sur le plan fonctionnel ».

- La nécessité d'une ouverture sur la mondialisation a permis de revoir fondamentalement les modes et les modalités de l'urbanisme. L'Algérie a entrepris une réforme juridique importante ayant pour objectif le développement social, économique et environnemental.⁸⁰ tout en intégrant des principes du projet urbain durable. Nous pouvons citer sur le plan juridique les lois suivantes :
 - La loi relative à l'aménagement et le développement durable du territoire (2001) ;
 - La loi relative à la création des villes nouvelles et leur aménagement (2002) ;
 - La loi relative à l'environnement et le développement durable (2003) ;
 - La loi portant promotion des énergies renouvelables dans le cadre du développement durable (2004) ;
 - La loi relative à la prévention des risques majeurs et la gestion des catastrophes (2004)
 - La loi portant orientation de la ville (2006) ;
 - La loi portant du schéma national d'aménagement du territoire (2010) ;

- D'après A. Hafiane « Deux types de projets structurants sont mis en œuvre et ont nécessité la révision conséquente des méthodes d'approches des villes :
 1. Les projets d'infrastructures de communication et de transport ;
 2. Les projets urbains générant de nouvelles centralités avec des opérations de requalification urbaine, renouvellement urbain ou mise en valeur de sites non exploités.⁸¹ »

III.1.2 Le renouvellement urbain dans la législation algérienne :

III.1.2.1 La loi 86-07 du 04 mars 1986 relative à la promotion immobilière abrogée et remplacée par le décret législatif 93-03 du 1 mars 1993 relatif à l'activité immobilière

- A pour objet de déterminer le cadre général de la promotion immobilière et fixer les règles particulières à certaines opérations de promotion immobilière.⁸²

⁸⁰ Intervention de la délégation de la République Algérienne Démocratique et Populaire UN-Habitat PrepCom2, Nairobi – Kenya, 2015

⁸¹ Hafiane Abderrahim, "Les projets d'urbanisme récents en Algérie", 43rd ISOCARP Congress 2007

- La loi précise que les constructions peuvent se réaliser «... sur des terrains propres ou acquis, nus ou aménagés, ou situés dans les tissus urbains existants au titre de la restructuration et de la rénovation »⁸³.
- En résumé, la loi **86-07** autorise l'intervention sur le tissu existant par deux actions du renouvellement urbain (rénovation et restructuration), et par conséquent la loi **86-07** est la première loi qui émerge l'acteur privé dans l'aménagement urbain et lui permet de d'agir sur le tissu urbain existant.

III.1.2.2 La loi 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière

- A pour objet de fixer la consistance technique et le régime juridique du patrimoine foncier ainsi que les instruments d'intervention de l'Etat, des collectivités et organismes publics.
- C'est la première loi qui autorise le marché foncier en toute liberté et supprime la dominance de l'état le concernant.
- Elle donne le droit au propriétaire privé d'avoir des transactions dans le domaine du foncier.
- C'est une loi qui a révolutionné le marché du foncier et a créé une dynamique dans plusieurs secteurs comme l'urbanisme

III.1.2.3 La Loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme modifiée et complétée

- A pour objet de fixer les règles générales d'organisation pour la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti, pour :
 - Une gestion économe des sols ;
 - Un équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie ;
 - Une préservation de l'environnement, les milieux naturels, les paysages et le patrimoine culturel et historique.

⁸² Article 1 de la loi 86-07 de 04 mars 1986, page 245.

⁸³ Article 2, Alenia 2, de la loi 86-07 de 04 mars 1986, page 245.

- Cette gestion se fera suite :
 - A la mise en place de nouveaux instruments d'orientation à savoir : le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (POS).
 - Ala délivrance de permis avant toute modification sur un sol , à savoir :le permis de lotir , le permis de construction, le permis de démolir.
- La loi autorise la transformation du cadre bâti sous le contrôle, par l'obligation de déposer une demande de permis de démolir.
- Les dispositions de cette loi accordent à tout promoteur public ou privé un traitement égal en matière d'accès au terrain urbanisable. Elle implique l'acteur privé au même titre que l'acteur public.

III.1.2.4 La loi 06-06 du 20 février 2006 relative à l'orientation de la ville : appelée la loi cadre

- Apparu dans le cadre des reformes selon les directives du développement durable. La loi a pour objectif de définir la politique de la ville dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et du développement durable. Conçue et élaborée suivant le processus de concertation et de coordinations, et mise en œuvre dans le cadre de la déconcentration, de la décentralisation et de la gestion de proximité⁸⁴.
- La politique de la ville vise à améliorer le cadre de vie par la coordination de plusieurs interventions relatives aux objectifs du renouvellement urbain durable⁸⁵ Elle traite plusieurs volets : développement durable, urbain, culturel et social.
- L'objectif du volet urbain et culturel est de limiter l'étalement urbain par la maîtrise de la croissance de la ville en préservant les terres agricoles, les zones du littoral et les zones protégées entre autre⁸⁶
 - La correction des déséquilibres urbains.
 - La restructuration, la réhabilitation et la modernisation du tissu urbain pour le rendre fonctionnel.
- L'objectif du volet social est l'amélioration des conditions et du cadre de vie de la population entre autre⁸⁷ :
 - La lutte contre la dégradation des conditions de vie dans les quartiers.
 - La promotion de la solidarité urbaine et la cohésion sociale.

⁸⁴ Article 1 de la loi 06-06 du 20 février 2006

⁸⁵ Article 6 de la loi 06-06 du 20 février 2006

⁸⁶ Article 9 de la loi 06-06 du 20 février 2006

⁸⁷ Article 10 de la loi 06-06 du 20 février 2006

- La loi cadre précise que les pouvoirs publics doivent définir la politique de la ville entre autre⁸⁸ :
 - Trouvant des solutions pour la réhabilitation de la ville, la requalification de ses ensembles immobiliers et la restructuration des zones urbaines sensibles.
 - Favorisant le partenariat entre l'état, les collectivités territoriales et les opérateurs économiques et sociaux pour la mise en œuvre des programmes de la politique de la ville.

III.1.2.5 La loi 10-02 du 29 juin 2010 relative à l'approbation du SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire)

Vient réaffirmer la politique de la ville, en définissant des objectifs, une stratégie et un programme d'action pour chaque politique.

- Le SNAT propose plusieurs programmes entre autre le Programme d'Action du Territoire le PAT N°18 intitulé « **Le renouvellement urbain et la politique de la ville** »a pour objectif de rendre la ville algérienne qualitative, complétive, attractive et durable afin de répondre aux besoins de ses habitants, aux mutations productives et contribuer à une véritable culture et identité urbaine.
- **La stratégie prévue est de :**
 - 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).
- **Trois programmes d'actions ont été fixés :**
 - **La rénovation urbaine**, constitue une problématique d'urgence dans la politique de la ville dans notre pays en raison de l'existence d'un tissu urbain vétuste et dégradé dans pratiquement l'ensemble des villes et particulièrement dans les 4 grandes villes , Alger, Oran, Constantine et Annaba.

⁸⁸ Article 14 de la loi 06-06 du 20 février 2006

Elle a pour objectif l'amélioration du cadre urbain et l'image de la ville à travers différentes opérations.

- **Le rattrapage et l'intégration des zones urbaines à handicaps** a pour objet de réduire les différences entre les quartiers de la ville afin d'assurer la cohérence et l'intégration à la ville.
- Ceci peut se faire par l'identification de zones urbaines sous équipées et qui nécessitent la mise en œuvre de programmes destinés à l'amélioration des conditions de vie.
- **La réforme de la gestion et du management urbains** : Par l'amélioration des modes de gestion des villes qui nécessitent de nouveaux types d'intervention de gouvernance.

III.1.2.6 Le décret exécutif 16-55 du 01 février 2016 fixant les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens.⁸⁹

Le présent décret a pour objet de fixer les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens, ainsi que l'octroi de l'autorisation administrative.

- Le présent décret définit l'expression⁹⁰ :
 - Tissu urbain ancien objet d'intervention : Ensemble d'immeubles et de constructions présentant un état de vétusté, de dégradation, d'insalubrité et des insuffisances, au regard des exigences réglementaires, en termes d'habitabilité, de confort, de sécurité, de viabilité, d'infrastructures, d'équipements ou d'espaces publics.
 - Opération d'intervention : Ensemble d'actions et travaux de réhabilitation, de rénovation et/ou restructuration urbaine et rurale.
- Il détermine les différentes interventions sur le tissu urbain ancien à savoir⁹¹ :
 - La réhabilitation du tissu urbain ancien dans le but d'améliorer leur résistance, leur pérennité, leur esthétique et leurs conditions d'habitabilité.
 - La rénovation des quartiers anciens à travers la restructuration, la réhabilitation ou le renouvellement de l'état des réseaux, des immeubles et constructions, des infrastructures, des équipements et des espaces publics.

⁹⁰ Article 02 du décret exécutif 16-55 du 01Fevrier 2016

⁹¹ Article 03 du décret exécutif 16-55 du 01Fevrier 2016

- les conditions d'intervention sur les tissus urbains anciens doivent être recensés et classés par la wilaya, selon leur degré de dégradation et d'insalubrité, en identifiant parmi eux⁹² :
 - Les immeubles menaçant ruine et les actions spécifiques à entreprendre.
 - Les tissus urbains anciens nécessitant des opérations de rénovation et/ou de restructuration urbaine.

III.1.3 Le plan stratégique de la capitale d'Alger définie par nouveau PDAU dans le cadre d'un projet urbain :

A l'occasion du 50^{ème} anniversaire de l'indépendance, les pouvoirs publics ont décidé de doter Alger d'un plan stratégique du développement de la capitale à l'image des grandes métropoles méditerranéenne. Un plan ayant une vision d'ensemble et une approche composée de plusieurs facteurs.⁹³

Le plan stratégique touche les différents secteurs dans le but de faire de la capitale une ville tertiaire par excellence qui pourra accueillir des grands événements mondiaux.⁹⁴

C'est un projet urbain durable qui mobilise les pouvoir public, les habitants et l'investisseur autour des projets en communs

Parmi les ambitions :

- faire d'Alger une ville symbolique qui se transforme en restant elle-même
- faire d'Alger une ville tertiaire
- faire de l'Alger une ville jardin
- faire de l'Alger une ville sure
- faire d'Alger une ville de mobilité
- faire d'Alger une ville exemple d gouvernance.

À travers plusieurs plans d'action :

- Le plan bleu
- Le plan vert
- Le plan blanc
- Le plan d'économie
- Le plan de mobilité

⁹² Article 10 du décret exécutif 16-55 du 01Fevrier 2016

⁹³Les projets qui transforme Alger, vie de ville HS N° 1 année 2012.

⁹⁴Plan Stratégique de Développement d'Alger | 2010 – 2029

<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=852916&page=9>

- Le plan de cohérence sociale.

Le projet sera réalisé par quatre étapes :

1. **2012-2016** : étape de la structuration et de l'embellissement
2. **2017-2021** : étape de l'aménagement de la baie
3. **2022-2026** : étape éco-métropole de la méditerrané
4. **2027-2031** : étape Alger ville monde.

Le schéma de cohérence

Les deux poumons verts

La Grande Promenade de la Baie

Le collier de perles

Les fenêtres vertes

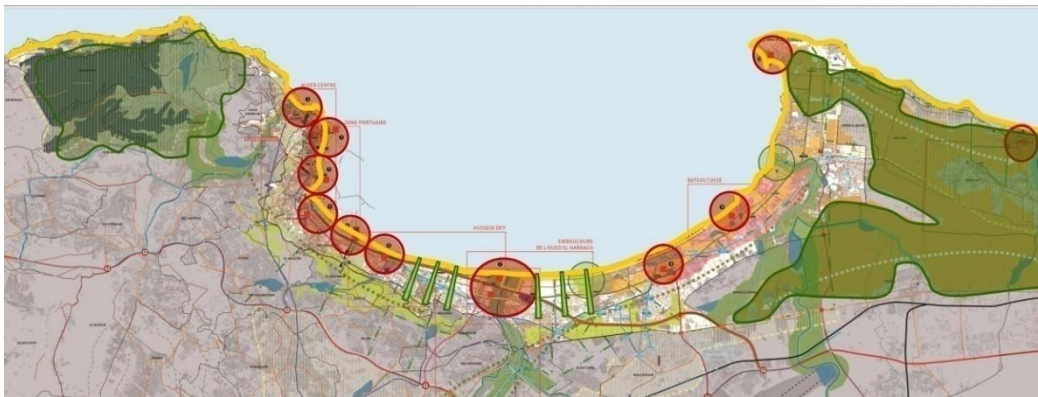


Figure 13 : Schéma de cohérence

(Source: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1520582>)

Synthèse

À travers l'histoire de la croissance de la politique urbaine en Algérie, plus de trois décennies que la ville algérienne se développe anarchiquement, et le tissu existant abandonné se dégrade de plus en plus.

Même si la loi 90-29 a stipulé l'intervention sur le tissu existant la loi n'a à aucun moment défini l'intérêt de ces interventions, jusqu'aux années 2000, où l'émergence du concept du développement durable a engendré une prise de conscience concernant l'obligation de rétablissement du tissu existant dégradé afin de limiter l'étalement urbain avec la loi 06-06 confirmée par le SNAT 2010, qui a consacré un programme d'action par le renouvellement urbain sur les tissus dégradés.

Mais aussi, il a donné naissance au plan stratégique d'Alger 2010-2030 un grand projet urbain qui avait comme mission l'embellissement de la capitale. Par l'aménagement de la baie d'Alger et l'élaboration du PDAU lancé à l'occasion du 50^{ème} anniversaire de l'Indépendance.

Par ailleurs, afin de contrôler l'intervention sur le tissu existant et protéger le patrimoine par les différents acteurs notamment les promoteurs le législateur algérien a mis en place Le décret exécutif 16-55 du 01Février 2016 fixant les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens.

III.2 Hussein dey : En plein renouvellement urbain

III.2.1 Présentation du quartier de l'HUSSEIN DEY :

III.2.1.1 Situation

Hussein Dey est un ancien quartier colonial, situé à environ **5 km** à l'Est du centre-ville d'Alger, au cœur de la baie d'Alger.

La commune d'Hussein Dey est délimitée par :

- À l'Est par la bretelle d'autoroute du Caroubier, qui la sépare de la commune d'El Mohammédia.
- Au Nord par la mer.
- À l'Ouest par le chemin des fusillés qui la sépare de la commune de Belouizdad .
- Au Sud par les communes d'El Magharia.

D'une superficie de **4.9Km²** ayant **3Km** sur la baie d'Alger et possède **42 560 habitants**.

L'Hussein dey est desservi par plusieurs routes nationales à savoir : l'autoroute de l'Est (RN11) et la pénétrante des Annessers



Figure 14 : Situation du quartier Hussein dey par rapport à Alger
(Source :Google Map)

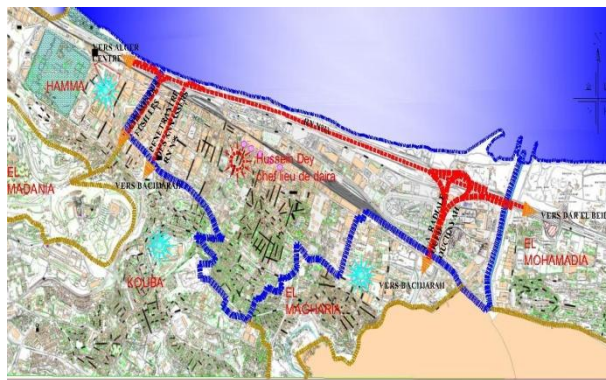


Figure 15 : Limites du quartier Hussein et les axes principaux desservant le quartier
(Source :CNERU)

III.2.1.2 Historique

Le quartier de l'Hussein dey doit son nom au dernier dey d'Alger qui avait installé sa maison de plaisance à la campagne en 1819. Après l'invasion coloniale le 23 mai 1835, il a publié le décret exclusif pour la création du centre de l'Hussein dey.

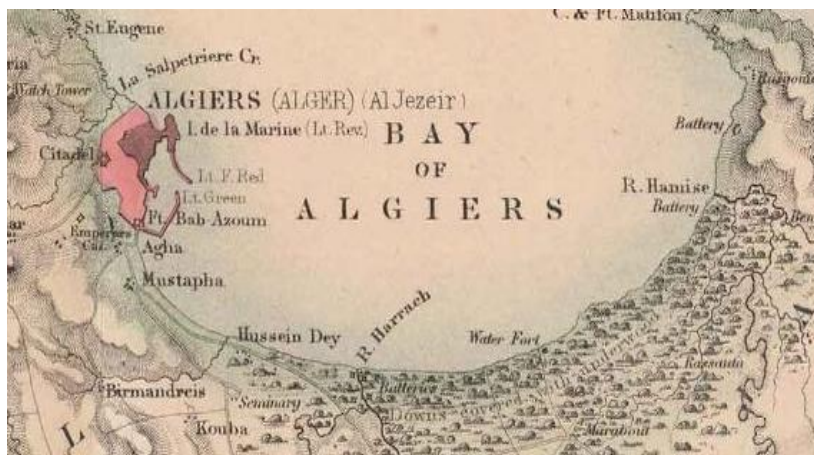


Figure 16 : Alger 1830
(Source :CNERU)

Agricole au cours des premières années de la colonisation, la région de l’Hussein dey a progressivement subi une mutation de son parcellaire agricole vers un parcellaire urbain industriel. Ce quartier connaîtra un véritable essor d’urbanisation à partir du 1880. De plus, l’installation du chemin de fer a révolutionné la zone et a fait de l’Hussein dey un véritable pôle industriel.⁹⁵

Après l’Indépendance, le quartier a subi une forte densité suite à l’exode rurale, une surpopulation qui a contribué à la dégradation de l’image du quartier passant de 37189 habitants en 1946 à 62048 en 1964⁹⁶.

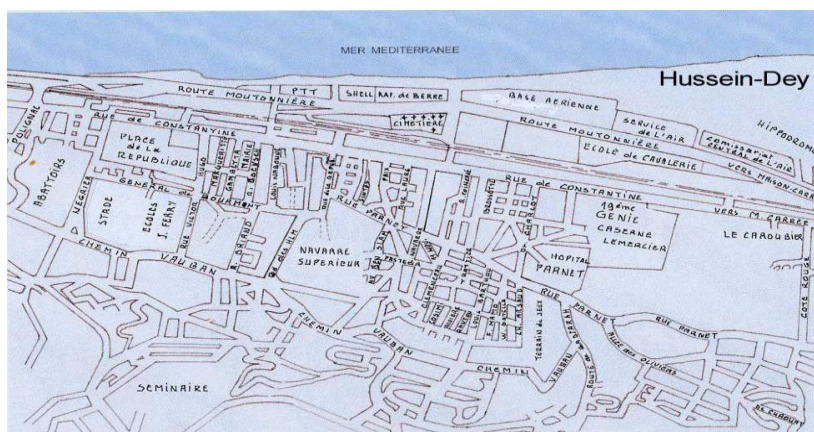


Figure 17 : Hussein dey époque coloniale
(Source :http://encyclopedie-afn.org/Historique_Hussein_Dey_-_Ville)

III.2.1.3 Mobilité et accessibilité

Le quartier de l’Hussein dey est entouré de trois autoroutes : à l’Est l’autoroute du Caroubier, au Nord la RN11 et à l’Ouest la pénétrante des Annasseres. Il a aussi bénéficié de

⁹⁵ Mlle Saïd Aïssa Kahina « L’héritage architectural colonial du XIXe- XXe siècle en Algérie : entre continuité et rupture » Université Mouloud Mammeri, département d’architecture, Tizi-Ouzou, Algérie. mars 2012

⁹⁶http://encyclopedie-afn.org/Historique_Hussein_Dey_-_Ville

plusieurs moyens de transport urbain ce qui lui a permis d'être une centralité par rapport à la ville d'Alger à savoir :

- La ligne de tramway sur l'axe de Tripoli avec six arrêts ;
- La ligne du Métro avec trois stations ;
- Le train sur deux lignes vers l'Est par la ligne Alger -Tizi Ouzou et la ligne sud-ouest Alger-Alafroun.
- Des bus publics et privés desservant le quartier.

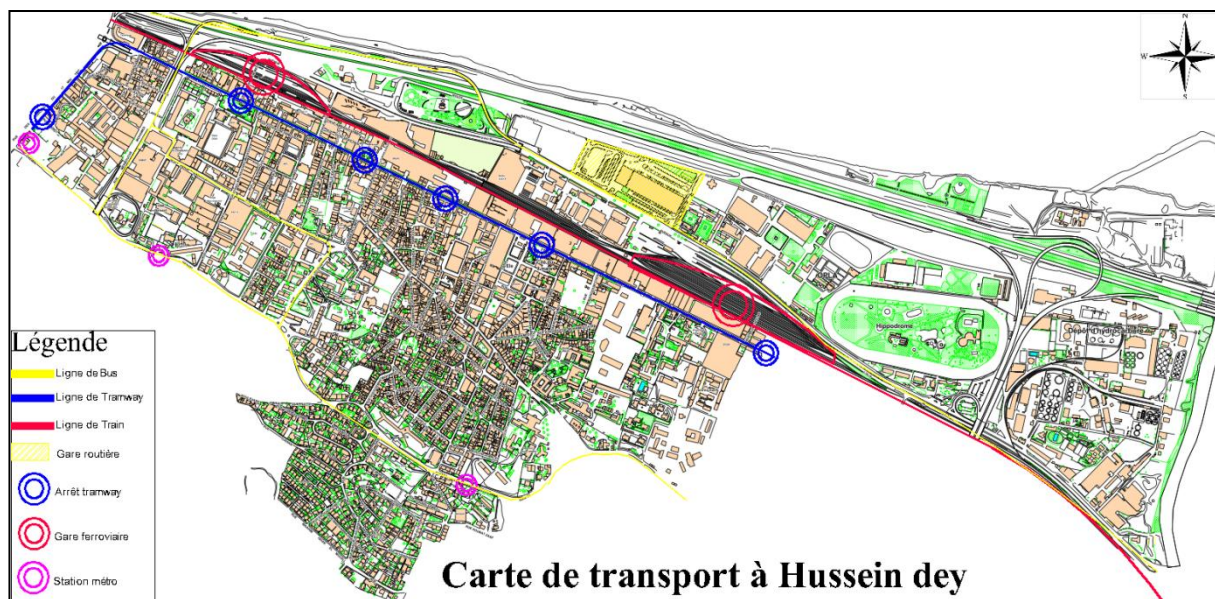


Figure 18 : Carte mobilité Hussein dey
(Source : Auteur)

III.2.2 Les stratégies de restructuration du quartier de l'Hussein dey

Malgré l'état de vétusté et de dégradation du tissu urbain du quartier de l'Hussein dey, ce dernier était toujours dans les programmes stratégiques de la capitale et ce, grâce à sa situation stratégique qui donne sur la baie d'Alger, son accessibilité et la possibilité d'en récupérer du foncier libre. Parmi ses programmes :

III.2.2.1 Le grand projet urbain d'Alger

En 1997, le nouveau gouvernorat d'Alger s'est présenté avec une nouvelle ambition pour la capitale, celle de la mise en place du concept du grand projet urbain de la capitale. L'arrivée de ce projet a écarté le PDAU 95 récemment approuvé. Par un document intitulé « le Grand projet urbain de la capitale » et édité en 1998, un ensemble d'analyses et d'orientations pour la capitale ont été présentées. Même si à aucun moment est considéré comme un instrument

d'urbanise ⁹⁷Le GPU a exprimé une nouvelle politique de l'aménagement basée sur un diagnostic sur l'état du développement et l'état des lieux. Il propose quelques actions à engager dans le court terme, en s'appuyant sur le renouvellement urbain du centre d'Alger avec différentes actions ambitieuses telles que

- La restructuration du quartier Hamma-Hussein Dey et la récupération des friches industrielles ;
- La résorption de l'habitat précaire ;
- Le réaménagement du front de mer ;
- Traitement des quartiers historiques et la valorisation des quartiers en difficultés ;
- La réhabilitation et la restructuration de l'ancien tissu colonial ;

La réhabilitation du tissu existant et l'amélioration des conditions de vie des habitants.

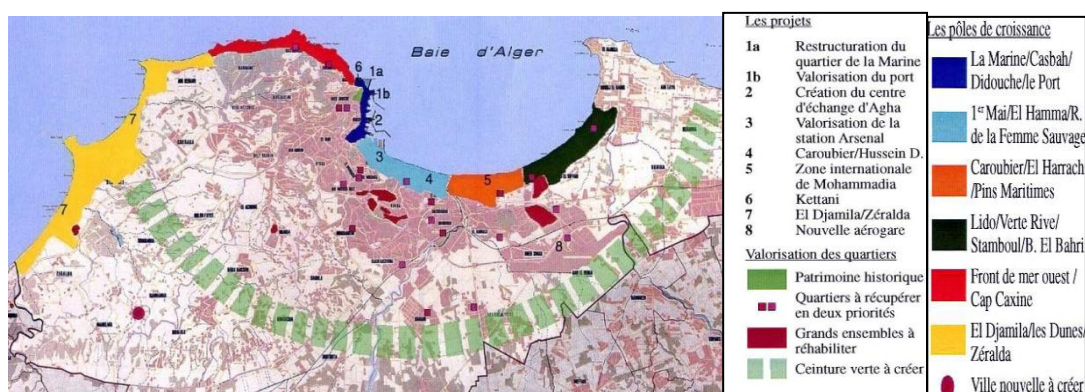


Figure 19 : Les actions projetées dans le cadre du GPU par le Gouvernorat d'Alger 1997-2000.
(Source : Actes du colloque international, Alger métropole : région, ville, quartier, Ecole polytechnique d'architecture et d'urbanisme / EPAU, 2000).

Néanmoins, l'ambition n'était pas suffisante pour réaliser ce projet. En effet, le fait que ce programme ne soit pas accompagné de documents juridiques, ni d'une politique de gestion et le manque d'un budget suffisant l'a induit vers l'échec.⁹⁸

III.2.2.2 Le projet de restructuration du Hamma-Hussein Dey

Les premières études de restructuration de la zone Hamma-Hussein dey était lancée suite à la décision du conseil des ministres tenu le 30/09/1997 dans le cadre de la stratégie

⁹⁷ Alger capitale du 21^{ème} siècle « le grand projet urbain de la capital ».Gouvernorat du Grand Alger 1998. p.319

⁹⁸ E. BEREZOWSKA-AZZAG, « la planification urbaine, orientations récentes ». Alger paysage urbain et architectural 1800-2000, Les Éditions de l'Imprimeur, 2003

d'aménagement du territoire national précisé par la charte nationale⁹⁹. Le CNERU avait remis un dossier de diagnostic pré-opérationnel le 30 septembre 1980 visant à instaurer un projet de restructuration à base de l'utilisation rationnelle du sol par la récupération des assiettes occupées par des activités nuisibles et polluantes, dépôts et hangars qui s'étalent sur de grandes emprises. Après plusieurs réunions, ce diagnostic avait pour but d'aboutir à un plan d'aménagement général. De son côté, l'état a mis en place un autre organisme afin de gérer le foncier et la réalisation des opérations, en l'occurrence L'Office d'Aménagement et de Restructuration de la zone Hamma- Hussein-Dey (OFARES). Suite à la publication de la loi 90-29 relative à l'aménagement et à l'urbanisme, la direction de l'urbanisme de la wilaya d'Alger charge le CNERU d'élaborer l'étude du POS U 31 Hamma-Hussein dey. Puis, en 2005, le CNERUE en collaboration avec l'OFARES ont présenté le dossier diagnostic et le plan d'action.

Ce qui a été décidé pour le quartier Hussein dey

III.2.2.2.1 L'ilot des abattoirs

Il a été décidé ce qui suit :

- Récupération du foncier sur une superficie de 3,6 Ha partiellement libre longent le chemin Fernane Hanafi ;
- Récupération des constructions existantes en état précaire (en ruines) après avoir transféré les familles occupantes ;
- Démolition des hangars ;
- Transfert d'activités.

Cet aménagement propose de faire de l'ilot une zone administrative et créer une centralité en :

- Construisant des tours multifonctionnelles avec 32 000 m² de bureaux SP, 12000 m² pour les commerces spécialisés et divers services SP, 420 Logements et Parking au sous-sol
- Créant un centre des archives

⁹⁹Djaballah Ahmed Chakib, « Processus de conduite des projets de renouvellement urbain : question de la maîtrise d'ouvrage urbain, cas Hamma- Hussein dey » mémoire de magistère en urbanisme EPAU Année 2008

III.2.2.2.2 *Ilot Kaddour Rahim*

Il a été décidé ce qui suit :

- Transfert d'activités ;
- Récupération foncière ;
- Aménagement d'un nouveau centre d'affaires à caractère culturel et administratif ;
- Elargissement du boulevard Kadour Rahim à 27 m ;
- Développement d'une volumétrie en continuité urbaine avec celle du quartier des abattoirs.

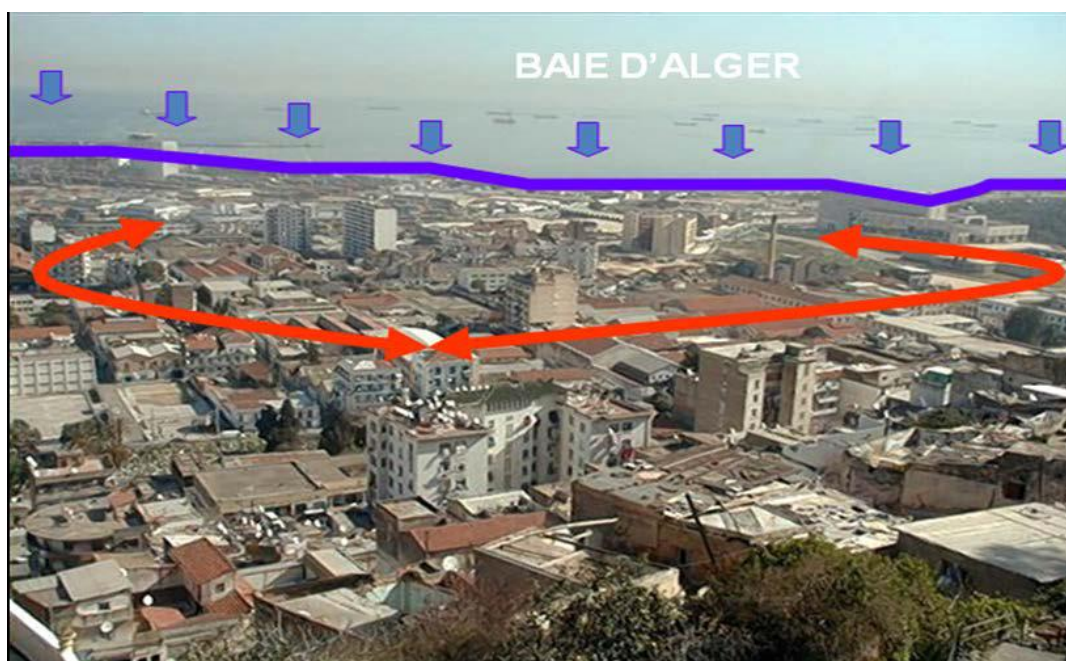


Figure 20 : Le quartier Belouizdad- Hamma Hussein Dey.
(Source : CNERU).

Cependant, le projet de restructuration de la zone Hamma Hussein dey n'a pas encore vu le jour, à l'exception de quelques projets dans le quartier de Hamma. Un autre échec dû à l'absence d'une politique d'intervention sur un site existant et la mise en place de mode d'actions, d'outils et de budget nécessaires pour un tel projet urbain.

III.2.2.3 L'Hussein dey face au plan stratégique d'Alger et le PDAU 2016:

Au niveau du PDAU d'Alger de 2016, l'Hussein dey est présenté par deux POS séparés par la rue Tripoli. L'étude des deux POS est confiée au CNERU¹⁰⁰

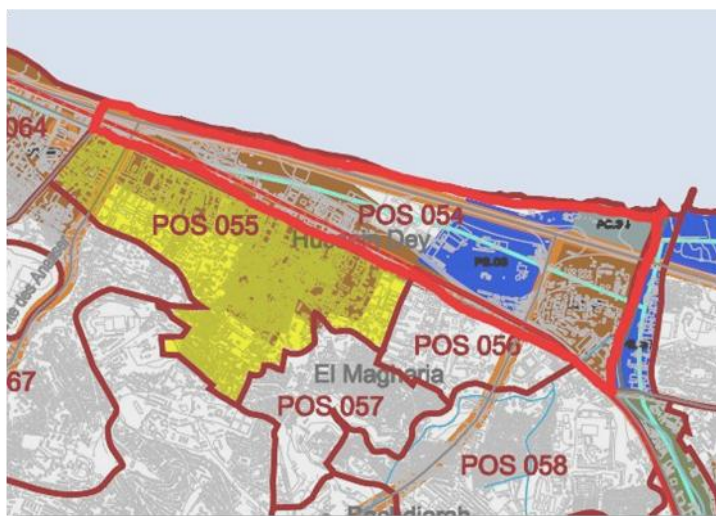


Figure 21 : Nouvel encadrement POS
(Source : (PDAU Alger 2016))

III.2.2.3.1 Le POS 54 partie Nord de la ville « le triangle de l'Hussein dey » :

Le pos 54 est impliqué dans le projet de réaménagement de la baie. C'est un projet prioritaire qui prévoit¹⁰¹ :

- La revalorisation de l'axe de centralité (Boulevard de L'ALN) par:
 - L'aménagement des trottoirs et alignement d'arbres ;
 - Création de percées visuelles ;
 - Création des espaces publics (places, jardins, esplanades) tout le long de l'axe ;
 - Implantation d'équipements de loisirs ;
 - Aménagement de la zone de loisirs et aires de jeux ;
 - Aménagement de la zone cyclable et piétonne ;
 - Créations d'un ensemble de jardins de détente en continuité avec l'espace Sablette.

- Le réaménagement du chemin de fer ;

¹⁰⁰Déclaration de M. BENAAMARA Bader Eddine chef de service d'urbanisme de la commune de l'Hussein dey

¹⁰¹Carte des POS, plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la wilaya d'Alger, , code : POS 054 commune: Hussein dey (voir annex).

- La création de nouvelles voies vers la mer ;
- La délocalisation des activités incompatibles avec la nouvelle image de la zone ;
- La restructuration de la rue Tripoli par :
 - Projection des immeubles haut-standing.
 - Projection des places publiques.

Avancement des travaux

D'après le chef du service de la direction d'urbanisme de l'Hussein dey, L'étude du POS 54 est à la phase finale.

Le projet du mini complexe touristique à été attribué au groupe ETHRB HADDAD sous réserve d'approbation du POS et approbation du dossier technique par le CTC (Contrôle Technique de Construction). Dans le cadre d'un partenariat public / privé.

III.2.2.3.2 Le POS 55 partie sud de la ville

Il vient d'être attribué au centre CNERU pour étude. Pour l'instant, seules les orientations du PDAU existent pour cette zone et les prévisions du plan stratégique d'Alger qui prévoient la délocalisation du centre administratif vers l'Hussein dey.

III.2.3 L'Hussein dey face à son état de bâti

III.2.3.1 L'état du bâti à Hussein-dey

Le séisme de Boumerdès de 2003, le séisme de Bouloughine de 2013, les travaux de métro et le manque d'entretien sont les facteurs majeurs de l'état de dégradation et de délabrement des immeubles au niveau du quartier de l'Hussein dey, ce qui constitue une réelle menace pour les habitants. Selon l'expertise de 2008 réalisée par le CTC, 20 bâtisses de classe 4, 400 bâtisses de classe 3 et 30 bâtisses sont effondrées et 6 autres bâtisses sont dans un état précaire dont 75% dans le parc du logement.

**Tableau 1 : Diagnostic Technique du CTC de l'état du bâti de la commune de l'Hussein dey
Année 2008(Source la direction de logement de l'Hussein dey).**

HUSSEIN DEY	CLASSEMENT					PRECAIRE	DEMOLI
	TOTAL	1	2	3	4		
TOTAL BATISSES	2988	1367	1195	400	20	6	30
% BatisSES	100	46	40	13	1	0	
Nombre Batisse/ Hab	2247	996	914	317	15	5	
Nombre logts	8513	3545	3461	1449	49	9	
% Logements	100	42	41	17	1	0	
Nombre Equipement	232	125	90	17	0		
% Equipement	100	54	39	7	0		
Nombre Industries/ friche industrielle	506	245	190	65	5	1	
% Industries/ friche industrielle	100	48	38	13	1	0	

En 2014, une autre expertise a été lancée sous l'ordre de la wilaya d'Alger pour toutes ses communes dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie des citoyens. Celle-ci a signalé 3 bâtisses de classe 4 et 16 bâtisses de classe 3.

**Tableau 2: Diagnostic Technique du CTC de l'état du bâti habitation de la commune de l'Hussein dey
Année 2014
(Source la direction de logement de l'Hussein dey).**

HUSSEIN DEY	CLASSEMENT				
	TOTAL	1	2	3	4
Nombre Batisse/ Hab	42	10	13	16	3
% Logements	100	24	31	38	7



**Figure 22 : 91 rue Tripoli classe 3
(Source : Auteur octobre 2017)**



**Figure 23 : 09 rue Moussa Hamadache classe IMR
(Source : Auteur octobre 2017)**

À travers une analyse de ces deux diagnostics concernant l'état du bâti du parc logement à l'Hussein dey, nous remarquons une augmentation considérable au niveau de la dégradation des bâtis en 2014. En effet, en 2008 l'on compte 1% en classe 4 tandis qu'en 2014 l'on compte 7% dans la même classe. En 2008, la classe 3 comptait 17% contre 38% en 2014.

Ces chiffres sont confirmés sur la **carte N01**¹⁰² où une majorité des bâtisses sont classées entre niveau 3 et le niveau 4.

Cette dégradation en continu peut **justifier les différentes actions de démolition** pratiquées au niveau de l'Hussein dey.

III.2.3.2 Analyse de l'état du bâti selon la typologie fonctionnelle du bâti

Cette analyse nous permettra d'étudier les principales composantes et la fonction principale du quartier.

Tableau 3 : Typologie du bâti année 2008
(Source la direction de logement de l'Hussein dey).

Typologie du bâti	Habitations	Equipements	Industries/ friche industrielle
2988 Bâtisses	2247	232	506
Taux 100%	75	8	17

À travers ce tableau une dominance du bâti type habitat à raison de 75% suivi de l'industrie à raison de 17%. Cependant, l'analyse de la **carte 02 (typologie du bâti)**¹⁰³ révèle la **dominance du secteur industrielle** ou plus de la moitié c'est des friches.

Des surfaces qui peuvent faire objet de recyclage, car on les considère **comme réserves foncières**.

¹⁰² Carte 01 ; page 60

¹⁰³ carte 02 : page 61

III.2.3.3 Analyse de l'état du bâti selon leur statut juridique

Cette analyse nous permettra de comprendre les intervenants existants et dominants au niveau de l'Hussein dey.

Tableau 4 : Statut juridique de l'état du bâti année 2008
(Source la direction de logement de l'Hussein dey).

Statut juridique	Mono propriété	Copropriété	état	Waqf	Non identifié	autre
2988 Bâtisses	1444	976	534	8	10	20
Taux 100%	48	33	18	0.10	0.23	0.67

Le tableau ci-dessus présente le statut juridique de bâtisses au sein de l'Hussein dey. Nous constatons un taux important de bâtisses mono propriété à raison de 48% suivi de copropriétés à raison de 33%, **un taux important qui représente l'acteur privé en le comparant aux taux de propriété de l'état** qui ne dépasse pas 18%.

III.2.3.4 Les formes de démolition à l'Hussein dey

Suite à notre enquête sur le terrain, nous avons constaté trois motifs de démolition à l'Hussein dey :

- **la démolition dans l'intérêt public** : par une décision des autorités publiques, une opération de démolition de 11 bâtisses déclarées IMR¹⁰⁴ suite à la décision du wali d'Alger a été effectuée. En effet, les immeubles concernés par cette démolition présentent un danger public aux citoyens, une opération de relogements des habitants a été exécutée.
- **la démolition stratégique** : suite au plan stratégique de la capitale 2010-2029, plusieurs opérations de démolitions ont été constatées. Les démolitions des hangars, des friches industrielles et des habitations individuelles, afin d'en récupérer du foncier pour des projets qui dépassent l'échelle du quartier. Ces opérations sont concentrées sur l'îlot Kaddour Rahim côté Sud-Ouest de l'Hussein dey.

¹⁰⁴décision N° 7653 du 29/10/2014 portant déclaration du danger de démolition probable de 69 bâtisses y compris des locaux commerciaux au niveau des commune de la wilaya d'Alger suite à l'expertise du CTC centre..

- **les démolitions spontanées** : ce sont des opérations exécutées par les citoyens propriétaires privés des habitations individuelles afin d'améliorer et de moderniser leurs bâtisses.

III.2.4 Les demandes de permis de démolir

Conformément à la loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, toutes les interventions sur un tissu urbain doivent faire objet d'une demande de permis de construire et de permis de démolir. A cet effet, nous nous sommes rapprochés auprès de la direction d'urbanisme d'Alger et le service d'urbanisme de la commune de l'Hussein dey afin de se renseigner sur le taux de demandes dans le but de comprendre l'ampleur des actions démolitions-reconstruction à l'Hussein dey et par conséquent, le renouvellement de ce dernier. Les informations fournies vont nous aider à analyser le nombre, contenuet la nature des demandeurs des permis de démolir. Pour le bon déroulement des enquêtes sur le terrain, une sélection des informations a été effectuée.

Nous nous somme basés dans notre analyse sur les bilans de l'année 2016, car c'est l'année où on a mis en place le système du guichet unique¹⁰⁵.

**Tableau 5 : Synthèse du bilan 2016 guichet unique
(Source service d'urbanisme l'Hussein dey)**

Type d'acte d'urbanisme	le nombre de demande	le taux %
permis de démolir	22	31
permis de construire	41	57
permis de construire modificatif	9	13
Total	72	100

¹⁰⁵Le Guichet Unique Décentralisé est un démembrement local de l'Agence Nationale de Développement de l'Investissement. Créé au niveau de la wilaya. Il regroupe, en son sein, outre les cadres de l'Agence elle-même, les représentants des administrations intervenant à un moment ou à un autre dans le parcours de l'investissement notamment pour les formalités liées à :

- la constitution et d'immatriculation de sociétés
- les autorisations et permis requis notamment les acte d'urbanisme (permis de construire et permis de démolir)
- les avantages liés aux investissements

A travers la lecture de ce bilan, nous pouvons constater un **taux important de permis de démolir** à savoir 31% du nombre global des demande., Ce résultat **stipule la volonté de renouveler l'existant par la transformation radicale du cadre bâti.**

III.2.5 Le devenir des assiettes issu des différentes démolitions

III.2.5.1 Le foncier issu des immeuble classés IMR non exploitables

En ce qui concerne le devenir de ces assiettes foncières, nous nous sommes déplacés sur le site afin de constater les types de projets réalisés sur ces terrains. Cependant, à ce jour il n'y a encore aucune de ces parcelles qui a fait l'objet de projet architectural.

Pour comprendre les raisons de cette situation, nous nous sommes rendus au niveau du service technique de la commune. M. Flissi Sid Ahmed, chef de service technique, nous a expliqué que le foncier appartient au domaine et non pas à la commune et que pour le moment aucun programme ne concerne ces parcelles. Toutefois, la commune essaie de les aménager en espaces verts, aires de jeux ou parking au profit des habitants.



Figure 25 : 02, rue Boudjemaa Moughni
Source : (Auteur octobre 2017)



Figure 24 : 09 rue Moussa Hamadeche
(Source : (Auteur octobre 2017)



Figure 26 : 08, rue Moussa Hamadeche
(Source : (Auteur octobre 2017)

III.2.5.2 L'ampleur de la démolition-reconstruction à l'Hussein dey

Actuellement, l'Hussein dey est un véritable chantier, plusieurs projets sont en cours de réalisation et d'autres ont été récemment achevés. Deux types de construction se distinguent :

III.2.5.2.1 Projet à caractère administratif ou commercial dépassant l'échelle du quartier

Lors de notre enquête, nous avons remarqué plusieurs nouvelles constructions destinées pour différentes activités à caractères administratifs ou commerciaux, qui dépassent souvent l'échelle du quartier. A titre d'exemple, nous pouvons citer :

- Hôtels luxueux à 3 étoiles et plus tels que : l'hôtel el DEY, hôtel Oasis, hôtel Sultan etc.,
- Des sièges de direction de différentes sociétés tels que la direction de NAFTAL ;
- Des centres commerciaux ;
- Des banques.

Encouragé par la situation stratégique du quartier et la disponibilité du foncier. Autrement dit les projets sont réalisés sur des parcelles qui ont déjà fait objet de démolition auparavant.

Les services d'urbanisme de l'Hussein dey confirme que chaque demande de permis de démolir et souvent suivi dans moins d'une année d'une demande de permis de construire.

Ces intervention accélérées sur le quartier de l'Hussein dey a permis sa mutation d'un quartier semi industrielle à un quartier tertiaire.



Figure 27 :immeuble de bureau et de commerce
(Source : (Auteur octobre 2017))

III.2.5.2.2 L'habitat individuel

Un autre type de démolition-reconstruction à l'Hussein dey des habitations individuelles, souvent en R+1 avec une cours ou espace vert, font l'objet de demande de permis de démolir pour reconstruire des habitation mixte en exploitant la totalité de la parcelle, avec un rez-de-chaussée dédié au commerce et des appartements aux étages. Cette situation est provoquée par la crise du foncier et de logements ce qui pousse les propriétaires à adopter cette solution pour répondre aux exigences de la vie.



**Figure 29 :projet d'habitation R+4
3 rue, Hassen bey mouhamed
(Source : (Auteur octobre 2017)**



**Figure 28 :projet d'habitation R+5
11rue, Loubi mouhamed
(Source : (Auteur octobre 2017)**

III.2.6 Tissu urbain hétérogène par l'intervention singulière de l'acteur privé

III.2.6.1 L'impact de l'acteur privé

L'analyse faite à base des demandes de permis de démolir et de construire nous dévoile que la plus part des demandes reçues sont de la part de l'acteur privé à raison de 96% sous toute leurs formes mono propriétaire, promoteur ou investisseur (personne physique ou morale) par rapport à l'acteur public où le taux de demandes est faible.

**Tableau 6 : Nature du demandeur d'acte urbanisme Synthèse du bilan 2016 guichet unique
(Source service d'urbanisme l'Hussein dey)**

Nature du demandeur d'acte d'urbanisme	Nombre de demandes	Taux %
Mono Propriétaire	44	61
Promoteurs ou investisseurs	24	33
Acteur public	4	6
Total	72	100

D'après le tableau 6, une **dominance absolu de l'acteur privé** qui peut être le moteur de ce renouvellement urbain par des interventions de démolition-reconstruction.

Cependant, **cette volonté individuelle d'agir** sur le cadre bâti a **créé une incohérence dans le tissu urbain** (Figure 30) car ce sont **des interventions singulières** qui ne sont pas liées à une stratégie globale d'intervention, une preuve qui stipule l'absence de l'acteur public.



**Figure 31 :Incohérence de gabaris et de façades
90 rue Boujamea Moughni
(Source : (Auteur octobre 2017)**



**Figure 30 :Incohérence de gabaris et de façades
89 rue Boujamea Moughni
(Source : (Auteur octobre 2017)**

III.2.6.2 Contradiction entre fonction et implant

Nous avons aussi constaté la réalisation de projets où la fonction ne correspond pas à l'emplacement. A titre d'exemple, le centre commercial EL MOUDJAHID ABID RabeH en R+5 avec une surface de 200M², implanté dans un ilot situé entre la Rue Hamiti Amar de 3.5 m de largeur et la rue Karabadji de 5 m de largeur, ayant un seul accès vers cette dernière. Ce projet a vu l'échec dès son ouverture pour des raisons de sécurité, de difficulté d'accessibilité et de l'absence de parking à proximité. Cela est une autre preuve de l'absence des autorités publiques.



Figure 33 : Façade du centre côté rue Hamiti Amar
(Source :Auteur)

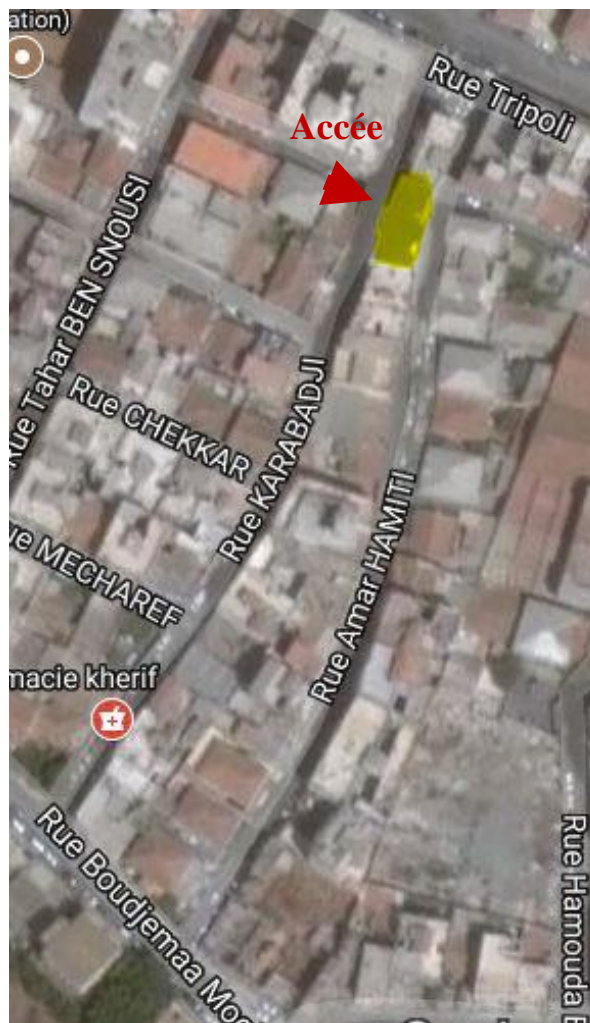


Figure 32 : Plan de situation du centre commercial
(Source :Auteur)



Figure 34 : Façade du centre côté rue Karabadji
(Source :Auteur)

III.2.6.3 Ilot Kaddour Rahim en plein mutation urbaine

III.2.6.3.1 Présentation de l'ilot

Ilot Kaddour Rahim est situé à l'ouest de l'Hussein dey. Limité par la pénétrente des Annasar à l'Ouest, le boulevard Kadour Rahim au Sud, la rue Tripoli au Nord et la rue Lobi Mohamed à l'Est. Riche en friches industrielles, hagards et dépôts.

Le quartier est actuellement en plein mutation vue le nombre de projets réalisés et de chantiers démarrés.



Figure 36 : Vue aérienne sur l'ilot décembre 2015
(Source : Google earth)



Figure 35 :Volumétrie Hussein dey POS 55
(Source : PDAU Alger 2016)

III.2.6.3.2 *Projets réalisés par l'acteur public*

- Extension du siège de la commune ;
- Réalisation du siège de la direction NAFTAL ;
- Réalisation du siège de la direction center national d'assurance technique ;
- Siège de la banque national algérienne ;
- Elargissement du boulevard Kadour Rahim.



Figure 38 :Réalisation de l'extension APC
Rue Mekidi Amar
(Source : Auteur octobre 2017)



Figure 37 :Réalisation de la direction Naftal
Rue Mekidi Amar
(Source : Auteur octobre 2017)



Figure 39 :Elargissement du boulevard
Kaddour Rahim
(Source : Auteur octobre 2017)

III.2.6.3.3 *Projets réalisés par l'acteur privé*

- Hôtel Oasis
- Hôtel El dey
- Hôtel Sultane et son extension
- Construction de 2 tours mixtes bureau et habitat



Figure 41 :Hôtel Oasis
Rue des frères Moukhtari
(Source : Auteur octobre 2017)



Figure 40 :Tours de bureaux
Rue des frères Moukhtari
(Source : Auteur octobre 2017)

De plus, le site de l'îlot Kaddour a fait l'objet d'une proposition de restructuration au niveau du programme de restructuration de Hamma- Hussein dey. D'ailleurs, le programme réalisé par les deux acteurs lui correspond à l'exception du point qui parle de la continuité volumétrique, où l'on constate une anarchie et une contradiction, puisque le gabarit de chaque projet est différent de l'autre.

III.3 Etude comparative entre la ville de Barcelone, la ville de Lille et le quartier de l'Hussein dey

Tableau 7 : Etudes comparative entre la ville de Barcelone, la ville de Lille et le quartier de l'Hussein dey

Les critères d'évaluation	La ville de Barcelone	La ville de Lille	Le quartier de l'Hussein dey
Levier du renouvellement	Requalification des espaces publics/ouverture de la ville sur la mer	Rétablir la situation économique par le développement d'activités tertiaires	Faire du quartier un centre administratif et de loisir.
L'événement déclencheur	Les jeux olympiques 1992	L'arrivée du TGV	L'arrivée du tramway et le métro
Le management du projet	Création d'espaces modernes et contemporains en gardant le tracé de CERDA.	Promouvoir la culture de la région.	Absence d'instruments d'urbanisme définissant la stratégie globale d'intervention.
Les acteurs	Une grande cohérence entre les acteurs et un parfait partenariat public /privé	Une grande cohérence entre les acteurs et un parfait partenariat public /privé	Absence de cohérence entre les acteurs
Participation citoyenne	Le citoyen est informé, invité à donner son avis tout le long du projet.	Le citoyen est informé, invité à donner son avis tout le long du projet	Aucune participation.

Conclusion

Il semble y avoir une grande volonté en matière de transformation du tissu colonial dans le cadre du renouvellement urbain au niveau du quartier de l'Hussein dey.

Une volonté affirmée par le taux élevé des demandes de permis de démolir déposées au niveau du service d'urbanisme de la commune notamment par l'acteur privé qui s'avère avoir des arguments solides face à une telle action.

Notre analyse a été effectuée suite à des données correspondants à l'état du bâti sous plusieurs formes : physique et fonctionnelle du quartier de l'Hussein dey. Ainsi l'enquête menée sur terrain et les entretiens avec quelques responsables de la commune et de la direction du logement, démontrent que l'action de **démolition semble inévitable** face à deux facteurs. D'un côté, **l'état du bâti dégradé et délabré** présente un danger pour les habitants, des immeubles menacés ruine augmentent d'une année à l'autre vu leur vétusté et manque d'entretien.

De l'autre côté, **la présence de friches industrielles** qui occupent de grandes surfaces dans des endroits stratégiques du quartier et qui ont un impact négatif sur son environnement incite vers une restructuration de la zone,

De plus, dans l'intérêt de reconstruire le quartier dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, **la disponibilité du foncier** dans un centre-ville tel que le quartier de l'Hussein dey ne peut qu'être une opportunité à saisir par **les investisseurs privés qui jouent le rôle de moteur principal dans cette mutation urbaine**

Toutefois, à travers notre enquête sur le terrain et l'analyse des demandeurs de permis de démolir et de reconstruire, **ces interventions sont singulières et dépendent de la volonté individuelle**. Une démarche qui a **créé une incohérence et une hétérogénéité** au niveau du tissu urbain colonial par manque **de stratégie globale** gérée par l'acteur public.

Conclusion générale

Les tissus urbains anciens sont pour la plus part du temps des tissus dégradés, dégénérés et délabrés. A l'arrivé du développement urbain durable, le retour à la ville est devenu une évidence dans l'objet consiste à limiter les effets de l'étalement urbain et à préserver les ressources naturelles.

À cet effet, la naissance du concept de renouvellement urbain semble être la solution adéquate pour régénérer ses tissus urbains. Cette forme désigne la récupération des anciens sites urbains désaffectés ou jugés obsolètes, dans des villes désindustrialisées.¹⁰⁶C'est une mutation urbaine par sédimentation successives sur le foncier ou un bien déjà été utilisé.¹⁰⁷

Le renouvellement urbain indique donc l'ensemble des transformations sur le tissu urbain, souvent liées à des enjeux économiques, sociaux, et spatiales. Traduit par plusieurs actions telles que : la réhabilitation, la restructuration, et démolition-reconstruction.

Dans cette recherche nous nous sommes intéressés aux actions de démolition reconstruction dans le quartier de l'Hussein dey. Une solution extrême des actions de renouvellement urbain qui peut être totale ou partielle, elle est caractérisée par la transformation radicale du site d'intervention.

Afin de comprendre l'impacte de cette intervention sur la mutation du quartier de l'Hussein dey, nous nous sommes basés en premier lieu sur l'analyse de la croissance de la politique urbaine en Algérie. Puis les textes législatifs qui stipulent l'intervention sur les tissus urbains existants, et abordé le plan stratégique d'Alger 2010-2030 qui avait donné naissance à deux projets urbains à savoir le projet de la baie d'Alger et le PDAU d'Alger 2016, prenant en charge le quartier de l'Hussein dey. Ces deux projets prévoient le renouvellement du secteur. Toutefois ce programme reste toujours des recommandations par **manque d'instruments opérationnelles**.

¹⁰⁶ Bonneville (M.), 2004. – « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France », Les Annales de la recherche urbaine, n° 97, décembre 2004, p. 7-16.

¹⁰⁷ Piron Olivier, Renouvellement urbain : Analyse systémique, Ed : La Documentation Française, Paris, 2002 p 15.

Ensuite nous nous sommes concentrés sur notre cas d'étude à savoir le quartier de l'Hussein dey. Ce dernier est en pleine mutation urbaine, plusieurs chantiers ont démarré, des immeubles démolis et d'autres reconstruits, pour analyser l'ampleur d'une telle action, nous avons procédé par trois étapes.

La première étape était basée sur l'analyse des programmes urbains où l'Hussein dey est impliqué directement comme le grand projet urbain à Alger et programme de restructuration Hamma-Hussein dey qui avait prévu la délocalisation du centre administratif vers cette zone. Mais malheureusement aucun des programmes n'a abouti faute d'organisation et de bonne gouvernance.

En seconde partie nous nous sommes intéressés à l'état du bâti sous toutes ses formes. Cette analyse se base sur des diagnostics (année 2008 et année 2014) récupérés au niveau de la direction du logement Hussein dey. Confirmées par une enquête sur terrain où nous avons localisé les données sur des cartes.

Cette analyse nous a permis d'évaluer l'acte de démolition par rapport à l'état de vétusté et de dégradation du bâti. Mais aussi par rapport au nombre de friches industrielles existantes dans ce quartier.

Par la suite pour comprendre comment se concrétise ces actions, nous nous sommes basés sur des données concernant les demandes de permis de démolir et de permis de construire (les chiffres, les adresses et les types des demandeurs) récupérées au niveau du service d'urbanisme. Ces données aussi ont fait objet d'une enquête sur terrain et un entretien avec le chef de service Mr BEN AMMARA.

L'intérêt de cette analyse est de comprendre l'ampleur des demandes de permis de démolir qui sont souvent suivies par des demandes de permis de construire, une information qui indique la volonté de renouveler le tissu urbain du quartier de l'Hussein dey.

D'autant plus que les projets réalisés ou à réaliser sont des projets à caractère administratif et d'autres à caractère détente et loisir qui affirment la mutation urbaine de l'Hussein dey d'un quartier désindustrialisé vers un quartier d'affaires et de loisir. Le programme semble être en cohérence avec les objectifs tracés dans le nouveau PDAU D'Alger.

D'autre part cette analyse a révélé sur la dominance de l'acteur privé en matière de demandes de permis de démolir et de construire. Par conséquent sur les interventions liées aux renouvellements urbains.

En revanche, notre enquête sur terrain a révélé l'incohérence de ces nouvelles constructions avec leur environnement. Dû au fait que ces interventions **sont singulières** répondant à un besoin individuel **non pas a une stratégie globale**.

Nous constatons aussi **l'absence totale de l'acteur public dans la gestion de ces transformations**. Actuellement, il se contente juste de démolir et d'évacuer les déchets des IMR avec quelques traitements de surfaces en aménageant les parcelles en parking, espace vert ou aire de jeux, faute d'absence de projets liés à ces parcelles. Selon les dires de Mr FLISSI chef du service technique auprès de la commune de l'Hussein dey.

À la fin nous avons comparé nos résultats en se basant sur notre enquête avec les résultats obtenus de l'analyse des exemples des deux villes Barcelone et Lille. Cette comparaison nous a permis de catalyser les lacunes de notre politique urbaine.

Sur la base de cette analyse. Nous avons démontré ce qui suit:

- la démolition est **un acte justifié** au niveau du quartier de l'Hussein dey vue son état du bâti dégradé et la présence des friches industrielles.
- les interventions menées sont **le moteur de la mutation urbaine** à L'Hussein dey vers un secteur tertiaire.
- les interventions **singulières de l'acteur privé** sont la cause de **l'incohésion du tissu urbain** du quartier.
- l'acteur privé a la plus grande part de transformations du quartier de l'Hussein dey. Néanmoins, son action doit être orientée et gérée par une stratégie du développement du quartier. **en collaboration** avec l'acteur public.

Les recommandations :

Suite à notre synthèse nous recommandons les solutions suivantes :

- L'élaboration et l'approbation des deux pos 54 et 55 est une nécessité d'urgence, définir les espaces publics et concevoir les façades urbaines. Cette vision globale nous permettra une cohérence du tissu urbain du quartier de l'Hussein Dey par l'orientation de l'intervention singulière de l'acteur privé.
- Créer des associations de quartier et les faire participer dans les commissions du guichet unique des services d'urbanisme de la commune pour qu'ils interviennent dans toutes les transformations et la mutation du quartier.

Piste de recherche :

À travers cette recherche nous avons étudié juste l'ampleur des actions de démolition-reconstruction dans le cadre du projet de renouvellement urbain, en faisant ressortir ses motifs et ses acteurs. Afin de pousser cette réflexion plus loin il sera également utile de interroger sur :

- **comment peut-on concrétiser le partenariat public/privé dans les projets urbains Algériens ?**

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Ouvrages:

- Alger capitale du 21^{ème} siècle « le grand projet urbain de la capital ».Gouvernorat du Grand Alger 1998. p.319
- Berezowska-azzag ewa, projet urbain guide méthodologique. Volume1, E senergie, collection urbanisme, Alger 2012.p 387
- BEREZOWSKA-AZZAG, Ewa « la planification urbaine, orientations récentes ». Alger paysage urbain et architectural 1800-2000, E de l'imprimeur, 2003 p.345
- CERTU renouvellement urbain, enseignements de 15 opérations de démolitions/reconstructions tome1, 2004 p.108
- CERTU renouvellement urbain, enseignements de 15 opérations de démolitions/reconstructions tome2, 2004 p.115
- CHALINE Claude, La régénération urbaine, E : PUF, Paris, 1999, p 127.
- CHOAY Françoise, L'allégorie du patrimoine, Ed : Seuil, Paris, 1992 p.262
- Coing Henri, Rénovation urbaine et changement social, E ouvrières. Paris, 1966, p 303
- Colomb C., *Le new labour* et le discours de la Renaissance Urbaine au Royaume-Uni. Vers une revitalisation durable ou une gentrification accélérée des centres-villes britanniques ?, E *Sociétés Contemporaines*,No.63, 2006, p140
- SCHAWCH, Paul. « Reconstruire la ville sur la ville », E : adef, Paris 1998 p.174
- LE CORBUSIER,. – *La Charte d'Athènes*, E Minuit, Paris, 1957p 188.
- GIOVANNONI Gustavo, *L'urbanisme face aux villes anciennes*, Ed : Seuil, Paris, 1998, p354
- Heurteux Claude, de Moncan Patrice, *Le Paris d'Hausmann*, Paris, É du Mécène, paris 2009.p.232
- MASBOUNGI (A.)/ *Barcelone : la ville innovante* E Le Moniteur, 2010, p 175
- Messaouden Maha « Reconstruire des logements sociaux à Marseille : réactivité sociale et enjeu résidentiel », E : connaissance et savoir, paris 2016 p.243
- PIRON Olivier, *Renouvellement urbain : Analyse systémique*, E : La Documentation Française, Paris, 2002 p 135
- SIDI BOUMEDINE Rachid, *L'urbanisme en Algérie: échec des instruments ou instruments de l'échec?*, E les alternatives urbaines, Alger 2013.p.228

- Zeghiche Anissa, Boulbir Laala, Boukhemis Kaddour, « Crise de l'offre foncière économique en Algérie : du blocage à l'investissement informel. Le cas de la ville d'Annaba » Revue d'Économie Régionale & Urbaine 2012/3 (août)/ Éditeur : Armand Colin p 168

ARTICLE DE REVUE OU D'OUVRAGE

- Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise « Prise en compte de l'esprit des lieux 10 expériences en France et ailleurs » octobre 2010
- BLANC Maurice « La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation ? Comparaison entre la France et l'Allemagne » Publié dans la vie des idées.fr, le 11 juin 2013
- Bonneville Marc, 2004. – « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France », Les Annales de la recherche urbaine, n° 97, décembre 2004, p. 7-16.
- BOUCHEMAL Salah « La production de l'urbain en Algérie : entre planification et pratiques », en ligne eso-gregum.univ lemans.fr <http://www.ainbeida.byethost7.com/urbain.htm?i=1>
- CARBALLO Cristina, EMELIANOFF Cyria, Liquidation (La) du patrimoine, ou la rentabilité du temps qui passe, In : Annales de la recherche urbaine, Paris, 2002.
- Cerdà. Urbs i Territori [catalogue d'exposition], E Electa España, Madrid, 1994
- Charlot Antoine avec la participation D'élise Gaultier « Barcelone de la qualité de vie au développement durable » édition du Comité 21 a été réalisée en collaboration avec le groupe « Entreprises & Construction Durable » du Cabinet Utopies. septembre 2009.
- Elsa Escudie, architecte dplg, chargée d'étude laboratoire lacth (ensap lille) regeneration de la ville de roubaix, par le renforcement de la centralite
- Groupe de recherche LACTH (ENSAP Lille) et TVES (USTL)RoubaixPOPSU-Lille, rapport final (2008) Tome3
- Hafiane Abderrahim, "Les projets d'urbanisme récents en Algérie", 43rd ISOCARP Congress 2007
- Intervention de la délégation de la République Algérienne Démocratique et Populaire UN-Habitat PrepCom2, Nairobi – Kenya, 2015

- Mauroy Pierre, Lille Métropole, urbanisme hors-série N° 16 mars/Avril 2002 P 17
- Novarina Gilles, Paola Pucci, renouvellement en france/requalification en Italie (formes récentes du partenariat public-privé) Annales de la recherche urbaine n 97
- Les projets qui transforme Alger, vie de ville HS N° 1 année 2012.
- OLIVIER PIRON, « rénovation et renouvellement urbain » Novembre 2015 Politique du logement.com.
- PAQUOT, Thierry. « Le renouvellement urbain », In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme, Sep – octobre 1999, n° 308 – Renouvellement urbain
- Pinson Daniel, Le renouvellement urbain des grands ensembles : pour quelles formes urbaines, et avec quelle place pour l'habitant ? (paru dans « Quelles nouvelles formes architecturales et urbaines pour les grands ensembles ? », « Les dossiers », Paris, CDU, 2001, p. 41-55
Plan Stratégique de Développement d'Alger | 2010 – 2029
<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=852916&page=9>
- ROUSSEL François Xavier, Des ambitions pour la ville, In : Le magazine international de L'architecture et de la ville, Urbanisme, 1999
- Rossinot André, maitre de Nancy, urbanisme HS N° 13 mars 2000
Sophie Benistandn, La transformation urbaine des zones industrielles de Poblenu : Le projet « 22@Barcelone» http://vet2011.free.fr/barcelone/22@/22@_7.pd
- Veschambre Vincent « Le recyclage urbain, entre démolition et patrimonialisation : enjeux d'appropriation symbolique de l'espace Réflexions à partir de quatre villes de l'Ouest » Electronic ISSN 1760-8546 Site map – SyndicationRevue.org member – Published with Lodel – Administration only Mai 2005
<https://noris.revues.org/548?lang=en>
- http://encyclopedie-afn.org/Historique_Hussein_Dey_-_Ville
- <http://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/themes-transversaux/renovation-et-renouvellement-urbains/>

Mémoire et thèse

- AOUCHAL Hocine « Pour une reconnaissance politique et sociale des valeurs des abords du patrimoine bâtis en Algérie. La basilique St-Augustin et ses abords à Annaba. » Mémoire de magistère option: stratégies de préservation du patrimoine 2013, Université de Constantine 3
- BENYAHIA Lamia, « Les Dysfonctionnements Dans Le Développement Urbain, Entre Les Outils D'aménagement Et Les Enjeux Socio-économiques (Cas De La Ville De Batna) » Thèse De Doctorat, 2015
- Bouzahzah Foued. « Dynamique urbaine et nouvelle centralité cas de Biskra » mémoire de magistère année 2015.
- Djaballah Ahmed Chakib, « Processus de conduite des projets de renouvellement urbain : question de la maîtrise d'ouvrage urbain, cas Hamma- Hussein dey » mémoire de magistère en urbanisme EPAU Année 2008
- KEBIR Bahia « Annaba entre morphologies et politiques urbaines vers un renouvellement » thèse de doctorat, université BADJI Moukhtar Annaba, 2015-2016
- Rahal Kaoutar, Reconstruire la ville sur la ville. Stratégies des acteurs privés dans les tissus coloniaux. mémoire magistère 2011-2012.
- Saïd Aïssa Kahina « L'héritage architectural colonial du XIXe- XXe siècle en Algérie: entre continuité et rupture » Université Mouloud Mammeri, département d'architecture, Tizi-Ouzou, Algérie. mars 2012