



# La (re)production urbaine en Algérie à travers le logement social collectif

La pérennisation d'un modèle devenu la norme

**Keira Bachar**

Les « habitations bon marché » (HBM) introduites en France au début des années 1900 incarnent les débuts du logement social. À la faveur d'une loi de 1949, le ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme transforme les HBM en « habitations à loyers modérés » (HLM), qui prennent notamment la forme de grands ensembles<sup>1</sup> industrialisés en béton armé et permettent à l'État providence de construire massivement pour lutter contre la crise du logement de l'après-guerre.

En Algérie, l'HBM est plutôt réservé aux populations européennes. L'Office d'HBM d'Alger ne lance ainsi qu'une seule opération avant-guerre pour loger des musulmans dans des logements collectifs. Ce premier type d'habitat HBM pour indigènes, constitué de trois immeubles regroupant soixante-deux habitations, est édifié en marge de la Casbah en 1935 (Deluz, 2010). Par la suite, plusieurs programmes d'HLM sont lancés à partir de 1948 dans les trois départements d'Alger (photographie 1), Oran et Constantine. Ce n'est finalement qu'à partir de 1958, dans le cadre du Plan de développement économique et social de l'Algérie ou Plan de Constantine (en référence au discours du général de Gaulle devant la préfecture de Constantine le 3 octobre 1958), qu'un vaste programme de construction de 200 000 logements est lancé.

Plusieurs projets sont ainsi élaborés sur le modèle des programmes de grands ensembles mis en place en métropole, dans lesquels la prise en compte des spécificités géographiques et sociales du territoire algérien est toute relative. Comme l'explique J.-P. Frey (2010) :

« Tout est fait, en somme, à l'image de la plupart des textes de loi – dont un alinéa stipule en général qu'ils sont applicables à l'Algérie et qui

attendent des décrets spécifiques d'application –, comme si l'Algérie était une autre France, simplement un peu moins développée et posant moins de problèmes de disponibilités foncières ou d'activités gênantes qu'en métropole. »

Quoi qu'il en soit, la mise en œuvre d'un nouveau mode constructif (structure en béton armé) et d'une nouvelle typologie urbaine et architecturale (l'habitat social collectif) est désormais amorcée et gagne progressivement tout le territoire algérien, à l'instar du territoire français et d'autres territoires européens (l'Allemagne et les pays du bloc socialiste<sup>2</sup>, en particulier, ont fait le choix des grands ensembles). En effet, si la rupture sur le plan politique, matérialisée par l'indépendance du pays en 1962, est effective, en matière de construction et d'urbanisme, c'est plutôt la continuité qui est prônée.

## **Les ensembles d'habitat collectif postindépendance : la continuité dans la rupture**

De 1962 à 1973, héritant d'un parc de logements vacants, laissés par les Français, l'État ne construit pas de nouveaux logements mais lance l'opération dite « carcasses » qui a pour objectif l'achèvement des travaux de construction de plus de 24 000 logements urbains et ruraux (Bendjelid et Hafiane, 2010), commencés dans le cadre du Plan de Constantine et non finalisés au lendemain de l'Indépendance.

2. Ce qui n'est pas sans intérêt pour la suite, étant donné les relations et les échanges diplomatiques mais également techniques privilégiées qu'entretiendra la nouvelle république algérienne indépendante avec ces pays, en particulier la formation d'ingénieurs dans le domaine de la construction.

1. L'expression « grand ensemble » avait déjà été utilisée en 1935 par l'architecte Marcel Rotival dans la revue *L'Architecture d'Aujourd'hui*, vol. 1, n°6, juin 1935, pp. 57-72.

*Les Annales de la recherche urbaine* n°113, 2019, pp. 54-65,  
© MTES, MCTRCT, Puca.



K. BACHAR, 2015

Dans les trois pays du Maghreb devenus indépendants et particulièrement en Algérie, on retrouve des références urbanistiques et des schémas conceptuels s'inspirant largement de ceux utilisés en France. Plusieurs textes français régissant l'urbanisme algérien sont reconduits par la loi du 31 décembre 1962 et les statuts des organismes publics chargés des opérations immobilières demeurent pratiquement inchangés jusqu'en 1971 (Almi, 2011). Dans le cadre de l'opération « carcasses », dans bien des villes, les bâtiments réalisés au début des années 1960 introduisent la typologie des « barres en béton armé » en Algérie. Tel fut le cas, par exemple, du premier ensemble d'habitat social collectif réalisé à Djelfa, qui n'était alors encore qu'une petite ville des hauts-plateaux centraux : la cité Guenani (photographie ci-dessus) est composée de bâtiments à usage d'habitation, de quatre à cinq étages, avec une cage d'escalier desservant deux logements par palier (F3 et F4). Construite sur le modèle des grands ensembles européens, mais avec des surfaces réduites au minimum (la surface habitable ne dépasse pas 45 m<sup>2</sup> dans certains F4, les hauteurs d'étages sont de l'ordre de 2,60 mètres), cette cité constitue une première rupture typologique urbanistique et architecturale, venue se juxtaposer aux bâtisses en pierres et tuiles, de faible gabarit, qui constituaient jusqu'à la structure bâtie du plan en damier. Avec l'étalement de la ville, cette cité fait aujourd'hui partie du centre-ville, sa façade donnant sur l'artère principale, le boulevard E. Abdelkader, sur la RN1 qui relie Alger à Laghouat. Elle demeure occupée et abrite même plusieurs administrations publiques (dont l'antenne de l'Assemblée populaire communale - APC), une banque, une antenne de l'Office

de promotion et de gestion immobilière (Opci), ainsi que plusieurs professions libérales et des logements, malgré l'état dégradé des blocs et l'exiguïté des surfaces. À partir du milieu des années 1970, ce « modèle » de planification urbaine est reconduit dans quasiment toutes les villes du pays, sans tenir compte des différences géographiques et climatiques de ce vaste territoire (littoral méditerranéen au nord, désert saharien au sud, hauts-plateaux steppiques au centre).

De nombreux ensembles sont construits sur le même modèle, sur la base de « plans types » (photographie à droite) et l'utilisation du béton armé se généralise, employé aussi bien pour la construction publique d'équipements et d'habitats collectifs que pour la construction d'habitats privés individuels.

L'ordonnance de 1974 sur les réserves foncières communales instaure les plans d'urbanisme directeurs (Pud), qui jouent un rôle primordial dans la production de l'urbain. Ils sont à l'origine de la création des « zones d'habitat urbain nouveau » (Zhun) et de l'introduction de l'urbanisme de masse pour la réalisation de grands programmes de logements entre 1974 et 1985.

### La procédure Zhun : la standardisation assumée

La procédure Zhun, créée par la circulaire ministérielle du 19 février 1975, constitue une réponse à une forte demande de logements. Héritière des zones d'urbanisation prioritaires (Zup) françaises, elle apparaît favorable aux responsables du secteur de l'habitat, dans un contexte où, comme le note J.-Y. Toussaint (1993) :



K. BACHAR, 2015

La modernité est un enjeu considérable du développement, qui s'est toujours nourri de concepts et références basés sur des modèles internationaux, la planification urbaine joue un rôle central dans la mesure où elle organise l'espace et où elle se veut l'instrument de cette modernité.

Une modernité que l'État revendique et assume, dans les années 1960-1980, en sollicitant des architectes de renommée internationale pour des réalisations aujourd'hui emblématiques en Algérie, à l'image d'Oscar Niemeyer par exemple (universités de Constantine et de Bab Ezzouar ou encore Coupole du 5 juillet à Alger) ou de Kenzo Tange (université d'Oran). De même, la plupart des ZHUN ont été construites par des entreprises internationales (Bouygues, SPE, SAE, etc.) sur la base de plans types élaborés sur les principes du Mouvement moderne, qui continuent d'influencer la conception et la réalisation des logements sociaux. À partir de 1976, les offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI), créés par décret (et qui demeurent jusqu'à aujourd'hui les représentants et gestionnaires du logement social locatif urbain), remplacent les offices publics départementaux d'HLM et deviennent les maîtres d'ouvrage des logements réalisés en Zhun. Le mode constructif en panneaux de béton préfabriqués, procédé jugé rapide et « moderne » pour tous les programmes dépassant 1 000 logements, devient jusqu'au milieu des années 1980 le principal outil de la production de la ville. À la fin de la période, 149 Zhun sont en cours de réalisation ou prévues, engageant 1 875 hectares, et représentant près de 420 000 logements (Guerroudj, 1980). Comme le relèvent T. Souami et É. Verdeil (2006) : « le dispositif

des Zhun est représentatif d'un urbanisme d'urgence, fonctionnaliste et de masse, où la production rapide et massive de logements s'effectue au détriment des équipements d'accompagnement » (équipements éducatifs : écoles, collèges, lycées ; équipements sanitaires : dispensaires, centres de santé ; équipements culturels : maison de jeunes, centres culturels, commerces de proximité, etc.).

Ces opérations d'urbanisme généralisent les grands ensembles collectifs à grande échelle et aux quatre coins du pays. L'urbanisme de masse transforme le paysage urbain de manière rapide, subite et générale. Le système de construction préfabriqué, constitué de panneaux montés en usine et assemblés sur chantier, maîtrisé par des sociétés internationales, permet la construction de cités de plusieurs milliers de logements en un temps record, d'autant plus que les blocs sont disposés sans aucune logique apparente dans la composition du plan de masse, qui suit le principe du « chemin de grue », avec pour unique souci la rapidité et la facilité de la mise en œuvre.

La conception architecturale est proche de celle des premiers ensembles d'habitat collectif réalisés au début des années 1960. Ce sont toujours des blocs de logements collectifs, sauf qu'on trouve, en plus des blocs de deux logements par palier assemblés en « bande » au niveau des pignons, un grand nombre de bâtiments en forme de « plots », indépendants, avec des ouvertures sur les quatre façades, et quatre logements par palier, essentiellement des F3 et F4, autour d'une cage d'escalier centrale, augmentant ainsi substantiellement le nombre de logements par bâtiment.

Dès lors, cette forme d'habitat et d'habiter se démocratise et devient progressivement le type de logements social principal<sup>3</sup> (imprégnant ainsi de plus en plus le quotidien et le cadre de vie des classes populaires et reléguant petit à petit le *haouch*<sup>4</sup> et les autres formes d'habitat traditionnel au second plan).

À partir de la fin des années 1980, la grave crise économique-sécuritaire que connaît le pays donne un coup d'arrêt au secteur de la construction, alors que la pression démographique augmente. Il faut attendre le début des années 2000 pour voir la relance des grands programmes publics de logements sociaux, et renouer ainsi avec « la tradition, bien assise, de prise en charge par l'État des problèmes de logements des couches populaires ou défavorisées » (Navez-Bouchanine, 2004).

### **Depuis le début des années 2000 : les programmes se succèdent et se ressemblent**

Depuis 2000, le retour à la paix civile et l'embellie financière due à la hausse du prix des hydrocarbures favorisent de nombreuses opérations publiques d'aménagement et de construction, en particulier dans le secteur de l'habitat, qui demeure au centre de la question urbaine et reste prioritaire pour les pouvoirs publics du fait de la pression démographique (11 millions d'habitants en 1962, 40 millions en 2015, tandis que la population urbaine a été multipliée par six passant de moins de 4 millions en 1966 à plus de 22 millions au dernier Recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) de 2008, soit deux Algériens sur trois). Ainsi, trois grands programmes quinquennaux sont lancés, pour les périodes 2000-2004 ; 2005-2009 et 2010-2014. Entre 1999 et fin 2008,

1 520 845 logements aidés ou financés par l'État sont réalisés, ainsi que plus de 1,2 million de logements sociaux (publics locatifs ou participatifs), dans le cadre du plan quinquennal 2010-2014, avec pour objectifs de continuer à répondre à la demande mais également d'éliminer définitivement l'habitat précaire (qui désigne officiellement des habitations pas forcément illicites, mais ne répondant pas aux normes de sécurité, vétustes, dégradées ou menaçant de tomber en ruine). Le programme prévoit selon les chiffres officiels la réalisation de près de 85 000 « unités » de logements sociaux collectifs à Alger, essentiellement locatifs, destinés à reloger à terme 73 000 familles (recensées en 2007). Le processus de relogement, qui a débuté en juillet 2014, est partagé en plusieurs opérations, étalées dans le temps, en fonction des sites (communes de Khraicia, de Dergana, de Gué de Constantine, de Birtouta, etc.). Une même opération de relogement s'effectue en plusieurs phases successives au fur et à mesure de l'achèvement des logements, prêts à être distribués. À la fin de la quatrième phase de la 21<sup>e</sup> opération de relogement qui a débuté en septembre 2016, on comptait 46 000 familles relogées ; parmi elles, 4 500 familles évacuées, en octobre 2015, d'« Erramli », l'un des plus grands bidonvilles de la capitale, situé dans la commune de Gué de Constantine. Ce type d'opération se répète dans chacune des quarante-huit *wilayas* (équivalent administratif du département en France), à chaque fois largement suivi et relayé par les médias nationaux, en particulier l'agence officielle Algérie Presse Service (APS) et les journaux télévisés, qui insistent sur le nombre d'« unités » distribuées. Ce terme d'« unité » est on ne peut plus révélateur d'un état d'esprit où la (re)production semble être devenue l'objectif principal des pouvoirs publics qui pensent trouver là un moyen de satisfaire rapidement une demande sociale toujours aussi importante. Les ensembles d'habitat issus de ces opérations sont finalement toujours composés du même type de bâtiments, comme c'est le cas à Djelfa. Cependant, à l'échelle urbanistique, depuis la fin des années 1980, une certaine logique est recherchée dans le plan de masse qui comporte désormais des îlots fermés visant à recréer des rues, pour remédier à l'absence de structuration urbanistique dans les plans de masse des Zhun, comme le relève S. Mazouz (2013) : « Sur le plan de la composition urbaine, nous retiendrons la volonté des concepteurs d'éviter le modèle décrié des Zhun et de renouer avec une architecture urbaine en favorisant des options telles que les façades sur rue et la structuration des axes de circulation par le bâti. »

À l'échelle architecturale, si la volumétrie varie par l'introduction de bâtiments d'angle ou l'ajout d'éléments architectoniques divers, cette variation est purement esthétique : par exemple, le traitement des façades, de style arabo-mauresque ou arabo-musulman, se limite à reproduire quelques éléments de l'architecture musulmane (arcades, arcs, coupes, tuiles vertes...), qui sont

3. Le logement social en Algérie se divise en : « logement public locatif » (LPL) entièrement financé par l'État, destiné aux catégories sociales défavorisées ; et « logement promotionnel aidé » (LPA), ex-logement socio-participatif, LSP.

Le ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme notifie des programmes neufs de logements publics sociaux locatifs (LPL) dont la réalisation est confiée aux offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI). Leur exécution donne lieu à l'établissement d'une convention-cadre entre la Caisse nationale du logement (CNL) et les offices, qui définit les conditions de financement des programmes par la CNL, et les modalités de réalisation par les OPGI.

Le « logement socio-participatif » (LSP), désormais dénommé « logement promotionnel aidé » (LPA), entre dans le cadre d'un système d'accès à la propriété du logement dénommé « location-vente ». La mise en œuvre du programme annuel, arrêté par le ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, est confiée à l'Agence nationale pour l'amélioration et le développement du Logement (AADL), qui en est ainsi le promoteur. Une convention définit les conditions de financement des programmes par la CNL, et les modalités de mise en œuvre par l'AADL.

4. Terme désignant la cour autour de laquelle sont disposées les différentes pièces du logis et par extension la maison traditionnelle elle-même.

plus proches de l'« arabisation<sup>5</sup> », que de l'esprit de l'architecture et de l'urbanisme traditionnels, qui, comme l'explique A. Ravereau (1981) « exprime le résultat d'une adaptation aux contraintes du milieu ». La distribution des espaces dans les logements est quant à elle reconduite de manière quasi identique.

Ainsi, dans ces nouveaux « pôles urbains », véritables morceaux de ville, des « cellules » sont dupliquées sans conception urbanistique, tandis que la conception architecturale se réduit et se concentre finalement plus sur l'aspect esthétique que sur des problèmes de conception plus approfondis. Les logements construits par exemple en périphérie de la ville de Tipasa atteignent les neuf étages dans une ville jusqu'alors caractérisée par l'horizontalité et où la menace sismique est avérée. Cette typologie s'impose désormais comme « la norme » : « Le modèle des tours et des barres, bien qu'ayant vécu des multiples avatars, reste la typologie dominante dans la manière de produire la ville "à l'algérienne" » (Mazouz, 2013).

### Au-delà du constat : les vecteurs de la standardisation

Cette standardisation des formes urbaines se traduit par quelques changements dans la forme (blocs en bande ou en plot, éléments esthétiques des façades), très peu dans le fond (tableau 1) puisque l'on reconduit la même typologie d'habitat collectif et les mêmes types de « cellules » de logements. Le processus de production du logement public demeure en effet prisonnier de conditions de mise en œuvre rigides, caractérisées par une forte centralisation des décisions et des financements, qui constituent autant de vecteurs de la standardisation.

Une distribution des rôles confuse et une logique à forte connotation budgétaire

Depuis le début de la décennie 1990, officiellement, l'État ne joue plus le rôle principal en matière d'aménagement urbain, mais seulement celui de régulateur et de contrôleur. En réalité, la situation et la distribution des rôles demeurent souvent confuses, dans un contexte de multiplicité des acteurs et de dualité entre le pouvoir local de l'assemblée populaire communale (APC) et de l'assemblée populaire de *wilaya* (APW), qui est élu, et les représentants du pouvoir central (les *wali*<sup>6</sup>), et les directeurs des différents

secteurs<sup>7</sup>, qui sont désignés (Mouaziz-Benchentouf, 2008). Ainsi, la plupart des projets et opérations publics réalisés ou en cours de réalisation (routes, transports, équipements, habitat, etc.) dans les collectivités locales sont issus de procédures d'inscription-notification<sup>8</sup> de programmes initiés au niveau central : Programme de soutien à la relance économique 2001-2004 (PSRE), Programme complémentaire de soutien à la croissance 2005-2009 (PCSC), Programme quinquennal 2010-2014, ainsi que les programmes spécifiques pour les régions des Hauts-Plateaux et du Sud. À cet égard, un rapport<sup>9</sup> établi en 2012 par le ministère de la Prospective et des Statistiques rappelle que « le processus de développement local se caractérise par le fait que les principaux échelons du territoire se situent dans une logique à forte connotation budgétaire ». Les ressources financières des collectivités territoriales [selon l'art. 15 de la Constitution, « les collectivités territoriales de l'État sont la Commune et la Wilaya »] sont encadrées par une forte présence étatique particulièrement en matière de réalisation des grands projets d'investissement pour le développement local. En effet les budgets, issus en majeure partie des recettes des hydrocarbures, sont débloqués par l'État qui finance l'essentiel des projets, étant donnée la faiblesse des ressources au niveau local (taxes, ressources fiscales et investissement privé).

Le choix de la rapidité et de la quantité

Le but étant de réaliser un maximum de logements ou d'équipements en un minimum de temps, les responsables aussi bien que les techniciens sont jugés sur des résultats quantitatifs et sur le respect des délais. L'un des critères prévalant pour l'attribution des projets, que ce soit pour les études ou la réalisation proprement dite, est celui du « moins disant », ce qui signifie que le bureau d'étude ou l'entreprise dont les prix sont les moins élevés sera choisi pour mener l'opération. C'est pourquoi le temps de la réflexion est réduit au minimum, et le choix de la reconduction de conceptions et de techniques constructives bien rodées fait consensus auprès de la plupart des intervenants.

Reconduction des schémas procéduraux au niveau local

La programmation du nombre de logements prévus pour chaque *wilaya* est déterminée au niveau central. La mise en œuvre et le suivi des projets sont confiés, sous la direction du *wali*, aux services déconcentrés, à savoir

5. Expression employée par F. Beguin (1983) pour caractériser un air de famille, et rassembler sémantiquement les très nombreuses traces d'arabisation des formes architecturales importées d'Europe.

6. Le *wali* est le représentant de l'État au niveau local, responsable d'une *wilaya*, équivalent du préfet en France.

7. Les différents secteurs sont représentés au niveau local par les services déconcentrés de l'État (direction de l'habitat, direction de l'urbanisme et de la construction, direction de l'hydraulique, direction de l'éducation, direction de la jeunesse et des sports, direction des transports, direction des travaux publics etc.).

8. Ces programmes de développement sont inscrits après décision au niveau central et leur budget est notifié dans la loi de finances.

9. MPS (ministère de la Prospective et des Statistiques), 2012, « Cadre de la planification territoriale en Algérie », rapport, 12 p.

les offices de gestion immobilière ou les directions locales du logement. Ceux-ci procèdent presque toujours de la même manière depuis trois décennies pour le lancement des concours de maîtrise d'œuvre, pour le suivi des chantiers de construction, pour le choix des bureaux d'études en charge des dossiers techniques.

Des cahiers des charges standards et rigides

Ces dossiers techniques sont établis conformément aux prescriptions techniques et fonctionnelles standards du cahier des charges élaboré par les services du ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville (Mhuv)<sup>10</sup>, sur la base duquel sont établis tous les cahiers des charges des concours d'étude et de suivi des logements sociaux. Au-delà des orientations générales qui énoncent des objectifs de recherche de qualité, et d'adaptation aux exigences des habitants, les cahiers des charges, reconduits quasiment à l'identique pour chaque programme et pour chaque région du pays, sont en réalité rigides puisqu'ils désignent les types de logements (quasi exclusivement des F3 pour les logements sociaux locatifs), fixent leurs espaces, leurs surfaces, leur organisation et les gabarits des bâtiments.

Le monopole de la structure en béton armé

Les organismes chargés du contrôle et du suivi – Contrôle technique des constructions (CTC), Opgi ou DL pour la conception – préfèrent souvent reconduire des modes constructifs en béton armé et des conceptions ayant fait leurs preuves, et se méfient des innovations qui risquent de se révéler coûteuses et/ou de compromettre l'avancement des projets, critères sur lesquels est jugée leur efficacité.

Le recours aux entreprises et modèles internationaux

Le choix des modèles urbains est influencé par les références internationales sur lesquelles sont basés aussi bien les programmes d'enseignement de l'architecture et de l'urbanisme que les cahiers des charges des projets. La plupart des logements construits reproduisent le même modèle architectural et les mêmes procédures : de grands ensembles livrés « clé en main », construits avec l'aide d'entreprises étrangères, notamment chinoises, quand les opérations portent sur un nombre de logements important, afin de respecter les délais de réalisation. Par ailleurs, des entreprises internationales venant d'Espagne, du Portugal, d'Italie, de France, de Turquie, emboîtent aujourd'hui le

pas aux entreprises chinoises déjà bien installées<sup>11</sup> pour négocier des partenariats de construction avec les entreprises locales. Ces entreprises internationales apportent une compétence technique permettant la construction de bâtiments de grande hauteur, afin de loger le plus grand nombre, mais elles ont recours, aujourd'hui encore, aux plans-types, reproductibles sans véritable souci du site, avec pour principale préoccupation le gain de temps et d'argent.

Des savoir-faire traditionnels en voie de disparition

Avec le temps, les savoir-faire constructifs se perdent et s'uniformisent. Il est très difficile aujourd'hui de trouver des techniciens ou des ouvriers maîtrisant d'autres techniques que celles relatives aux monostructures en béton armé, puisque les savoir-faire traditionnels ont quasiment disparu.

En plus de ces aspects relatifs aux processus de production urbaine, un autre vecteur important de la standardisation relève d'une dimension sociologique. En effet, l'habitat « en appartement » s'est imposé au fil du temps, au point de devenir le mode d'habiter privilégié d'une frange importante de la population<sup>12</sup>, qui considère l'attribution d'un logement comme « un droit » et se satisfait donc de la logique constructive prioritaire prônée par les pouvoirs publics. La conception globalisante d'une population perçue comme homogène (Belguidoum, 2014) s'accommode ainsi d'une conception des logements calquée sur le « modèle » des logements conçus pour les Zhun ou les cités HLM avant elles.

L'ampleur des revendications sociales, avec l'explosion démographique que connaît le pays, est ainsi plus que jamais un aspect légitimant le recours à la standardisation pour les pouvoirs publics. Des cités uniformes s'étalent ainsi sous forme tentaculaire, dominant toujours plus largement la périphérie des villes algériennes, dans l'indifférence ou la satisfaction, alors que seules quelques voix s'élèvent : des chercheurs, quelques professionnels et

10. Le cahier des charges intitulé « Prescriptions techniques et fonctionnelles applicables aux logements sociaux », établi par les services du Mhuv, sur la base duquel sont établis les cahiers des charges des concours d'études et de suivi des logements sociaux depuis 2007. Voir [en ligne] [www.mhuv.gov.dz/Pages/Article.aspx?a=186](http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Article.aspx?a=186)

11. Les premières entreprises chinoises sont arrivées à Alger au début des années 2000 avec le lancement de vastes chantiers dans le BTP (notamment l'autoroute Est-Ouest). Depuis, des milliers d'ouvriers chinois participent à la construction de nombreux projets d'envergure (hôtels de luxe, logements, prisons, le siège du nouveau ministère des Affaires étrangères ou encore, plus récemment, la Grande Mosquée d'Alger).

12. Même s'il faut noter, comme le montre N. Semmoud (N. Semmoud, (2007), « Habiter et types d'habitat à Alger », *Revue Autrepart Variations*, n°42, 2007/2, pp. 163-180) que « la maison commune ou le HLM ont toujours un caractère transitoire aux yeux de leurs occupants car malgré toute la compétence des habitants à les transformer, ils restent loin de correspondre à la spécificité des groupes sociaux ». Toutefois, l'attribution d'un logement s'impose néanmoins comme un objectif incontournable pour la majeure partie des ménages, qui se constitue ainsi un patrimoine à revendre éventuellement par la suite.



K. BACHAR, 2015

médias rapportent régulièrement les difficultés générées par les grands ensembles de logements sociaux (difficultés de gestion des infrastructures collectives, manque d'équipements de proximité, éloignement, manque de transports en commun, mauvaise gestion du ramassage des ordures, insécurité, etc.) et alertent sur la complexité de cette question. Une question qui ne semble pas interpeller les responsables du secteur de l'habitat en Algérie – ni la majeure partie de l'opinion –, même si, depuis peu, on assiste à l'introduction de nouveaux « modèles » ou « standards internationaux », pour se mettre au diapason de ce qui se fait ailleurs, en Europe, mais également dans les autres pays du Maghreb et dans les pays du Golfe, où, comme l'explique M. Lavergne (2010), « la promotion des technologies éco-compatibles fait l'objet d'une communication intense. »

### **L'importation d'un nouveau « modèle » international ?**

Depuis le début des années 2000, on constate en effet l'intégration des terminologies et problématiques liées à la notion de développement durable, aussi bien dans les discours, les rapports officiels que dans les textes législatifs. Plusieurs lois, dites de « seconde génération », ayant pour cadre le développement durable, sont promulguées, en particulier celle relative à l'aménagement et au développement durable du territoire promulguée en 2001 (Loi n°01-20 du 12/12/2001), celle de 2003 relative à la préservation de l'environnement dans le cadre du développement durable (Loi n°03-10 du 19/07/2003), ou

encore la loi de 2006 qui vise à définir la politique de la ville dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et du développement durable (Loi n°06-06 du 20/02/2006 portant loi d'orientation de la ville). Il semble même que ce concept soit devenu ce que l'on pourrait appeler un « référentiel global », « une vision du monde » (P. Muller, 2011), qui permet aux institutions algériennes de se mettre au diapason des préoccupations qui se généralisent à l'échelle mondiale et de se conformer à une certaine vision internationale dominante, dans laquelle le développement durable est devenu une référence incontournable. Cependant, cette référence, mise en avant depuis bientôt deux décennies dans le champ législatif et discursif, commence à peine à investir le champ urbain à travers « l'importation de nouveaux standards de l'urbanisme international qui introduisent de nouveaux modes de faire, en particulier pour des opérations de prestige, avec la mise en circulation de modèles de villes globalisées et la diffusion de normes internationales » (Barthel, 2008 et 2011). En effet, tous les projets d'envergure sont soumis à des appels d'offres internationaux auxquels participent des consortiums et des firmes internationales, qui prônent des approches conceptuelles basées sur le développement durable. Suite à la réalisation de Masdar City à Abu Dhabi en 2006, précurseur de ce nouveau type d'espace dans le monde arabe, les projets adoptés s'inspirent souvent des médinas et de l'architecture et de l'urbanisme arabo-musulmans. Ce type d'opérations reproduisant des « modèles » urbains se réclamant de l'urbanisme durable est depuis peu programmé de manière sporadique en Algérie, à l'image de l'écoquartier d'El Menia





CREATIVE COMMONS

à Constantine, dont la conception a été attribuée à un consortium canadien suite à un concours international lancé en 2012 par l'État, ou encore du quartier de Diar el Djenane sur le site de « Verte rive - Bateau cassé » à Alger, confié à l'agence Arte-Charpentier architectes dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain et du mégaprojet d'« aménagement de la baie d'Alger ». Les pouvoirs publics ambitionnent de faire de la capitale une « éco-métropole », reprenant ainsi un concept international nouvellement introduit en Algérie, comme d'autres corrélés à la notion de développement urbain durable tels que « plan bleu », « plan vert »<sup>13</sup>, « restructuration des équilibres écologiques », « agriparcs », et même « ville nouvelle durable ». Cependant, ces références sont réservées à quelques projets ciblés et représentent des pratiques urbaines marginales. En effet, à l'échelle nationale, sur les dizaines de milliers de logements construits ou en cours de réalisation depuis 2000, seul un programme

pilote de 600 logements HPE (Haute performance énergétique) est en cours de réalisation. Baptisé Éco-Bat, inscrit dans le cadre du Programme national de maîtrise de l'énergie depuis 2011, il concerne onze villes réparties sur l'ensemble du pays. Ces projets, lancés par l'Agence nationale pour la promotion et la rationalisation de l'utilisation de l'énergie (Aprue) en coopération avec l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) française, dans le cadre d'un programme triennal (2011-2013), visent l'amélioration du confort thermique dans les logements et la réduction de la consommation énergétique pour le chauffage et la climatisation. Les « solutions » sont surtout d'ordre technique (polystyrène dans la lame d'air, murs en béton de terre stabilisés, menuiseries double vitrage, etc.), avec une recherche au niveau de la forme architecturale (prolongement des façades projeteuses d'ombre, utilisation de la coupole traditionnelle, protections solaires par des saillies sur les façades). À Djelfa, 80 logements HPE sont construits en périphérie de la ville, implantés sans réflexion urbanistique, sur un terrain éloigné de tout, au croisement de deux voies primaires (dont une voie d'évitement). La typologie est collective même si on doit noter l'utilisation de gabarits R+2.

13. Le « plan bleu » et le « plan vert » sont les documents représentatifs du maillage ou réseau formé d'espaces aquatiques ou « trame bleue » et du réseau formé d'espaces verts ou « trame verte ».

La forme, cependant, ne change pas vraiment : blocs « en bande » avec deux logements par palier distribués par une cage d'escalier centrale, ce qui ramène le nombre de logements à six par bloc.

Le processus de production de ces projets expérimentaux, qui affichent des critères écologiques<sup>14</sup>, est aussi encadré que celui des projets « ordinaires ». Le schéma est identique : les pouvoirs publics initient le programme puis débloquent les fonds nécessaires, et l'opération est mise en œuvre et suivie sur le terrain par les services déconcentrés, sous l'autorité du *wali*. Ce type de réalisation semble s'inscrire dans le cadre de « la diffusion de nouveaux modes de faire, très médiatisés, notamment sous l'appellation *best practice*, s'inscrivant dans une perspective d'homogénéisation et d'internationalisation, qui s'impose au Nord comme au Sud » (Navez-Bouchanine et Valladares, 2007).

Bien que l'urbanisme durable ne propose « aucun modèle formel, aucune solution globale à retranscrire partout de façon identique » (Emelianoff et Levy, 2011) et ne s'appuie pas sur des modèles urbains reproductibles, la probabilité de voir se substituer une approche conceptuelle « uniformisante » par une autre n'est pas négligeable. On peut ainsi imaginer le remplacement progressif des typologies et des techniques constructives « standards » existantes par d'autres, plus éco-compatibles, à l'image de celles des logements HPE, qui seraient ainsi généralisées, en juxtaposant des programmes les uns après les autres, de manière répétitive, en grignotant toujours un peu plus d'espaces périphériques.

Au-delà des discours et des textes législatifs, sur le terrain, l'immense majorité des projets de logements en cours ou réalisés depuis les années 2000 reproduit les mêmes schémas conceptuels et les mêmes processus de production, et ne semble pas intégrer d'autre impératif qu'une mise en œuvre rapide et quantitative. Si l'objectif affiché de la disponibilité d'un logement décent pour tous est louable et s'il est admis que loger le plus grand nombre est une priorité, il paraît néanmoins fondé de se demander si, au-delà de l'aspect formel, les solutions préconisées pour répondre à la demande sociale, stéréotypées et reconduites depuis plusieurs décennies, ne risquent pas d'engendrer à l'avenir plus de problèmes qu'elles n'en résolvent. Si, en Algérie, étant donné la

nécessité de pallier le manque récurrent de logements, les choses n'en sont, pour l'instant, qu'au stade des mises en garde, des interrogations et/ou de la critique (de la part des chercheurs, mais également des professionnels et/ou des médias), dans les pays plus développés, par exemple en Allemagne ou en France, la question du devenir des grands ensembles est bien posée. Comme le mentionne P. Merlin (2010) : « Les grands ensembles de logements faisaient l'objet d'un consensus lors de leur construction, ils ont offert à leurs occupants un espace et un confort dont on disposait rarement ailleurs, mais aujourd'hui, leur occupation a changé. » En effet, cet habitat est désormais remis en cause d'un point de vue environnemental, avec les difficultés de réhabilitation et de rénovation qu'imposent les nouvelles réglementations écologiques, mais également d'un point de vue social, ces quartiers étant devenus répulsifs et fuis par leurs habitants : « habiter un grand ensemble est devenu un choix par défaut ; la dégradation technique et la stigmatisation sociale se sont mutuellement renforcées » au point que la démolition est présentée en France « comme la seule solution pour en sortir » (Blanc, 2013).

Pourtant, en Algérie, ce choix continue d'être privilégié. Les quelques exceptions récentes se revendiquant du développement durable et s'appuyant sur un transfert de compétences et sur des références mondialisées initiées dans le cadre de partenariats internationaux, n'infléchissent pas la tendance générale, d'autant plus que leur mise en œuvre procède toujours d'une démarche descendante *top-down* où « l'amont régit l'aval » (Navez-Bouchanine, 2004).

Dans un contexte de mondialisation, qui accélère la circulation des références internationales, l'action publique urbaine dans son ensemble n'est pas transformée. Le souci d'inscrire les aménagements urbains et le cadre bâti dans un mode de production « internationalisé » est toujours prédominant, en particulier en matière d'habitat. La question est désormais de savoir si ces projets pilotes permettront d'impulser une évolution des modes de faire vers des réalisations urbaines plus soucieuses de l'intégration des préoccupations environnementales, mais également sociales propres à chaque région, ou s'ils constitueront seulement la première étape de la généralisation d'un nouveau « modèle international » uniformisant, composé de « bonnes pratiques », supposées transposables, en dépit de la diversité des contextes locaux de ce vaste territoire.

14. L'optimisation du confort thermique des logements en réduisant le recours au chauffage et à la climatisation et la réduction du recours à la lumière artificielle. En hiver : limitation des déperditions thermiques (isolation). En été : protection solaire et ventilation naturelle, obtenues par isolation thermique de parois extérieures grâce à l'ajout de polystyrène dans la lame d'air. La pose de menuiseries en double vitrage prévue par le cahier des charges n'a pu être effectuée à Djelfa, pour cause de litige avec l'entreprise de réalisation.

## Références bibliographiques

- Almi S., (2011), « Où en est l'urbanisme Nord-africain ? », revue *Urbanissimo*, n°112, pp. 4-9.
- APRUE (Agence nationale pour la promotion et la rationalisation de l'utilisation de l'énergie), (2011), « Programme ÉCO-BAT. 600 logements à haute performance énergétique », 19 p., [en ligne] www.aprue.org.dz
- Bachar K., (2015), *L'intégration des dimensions environnementale et sociale dans les pratiques urbaines en Algérie. Enjeux et perspective*, thèse de doctorat en urbanisme et aménagement de l'espace, université du Maine, 338 p.
- Barthel P.-A., (2011), « Premiers quartiers urbains "durables" dans les pays arabes. Enseignements sur une génération spontanée », *Espaces et Sociétés*, « Quelle ville durable », n°147, 2011/4, pp. 99-115.
- Barthel P.-A., (2008), « Faire du Grand projet au Maghreb. L'exemple des fronts d'eau (Casablanca et Tunis) », *Géocarrefour*, n° 83-1.
- Beguïn F., (1983), *Arabesances. Décor architectural et tracé urbain en Afrique du Nord, 1830-1950*, Paris, Éditions Dunod, 170 p.
- Belguidoum S., (2014), « L'abeille et l'architecte. Pour une sociologie de la pratique architecturale et urbanistique en Algérie », in A. Bekkouche (coord.), *Architecture, paysage, urbanisme. Pour quelle qualité de vie ?*, Oran, Éditions CRASC, 597 p.
- Bendjelid A., Hafiane A., (2010), « De la fragmentation physique actuelle et passée à la tentative de défragmentation spatiale dans les grandes villes d'Algérie », in A. Bendjelid (dir.), *Villes d'Algérie : formation, vie urbaine et aménagement*, Oran, Éditions CRASC, 214 p.
- Blanc M., (2013), « La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation ? Comparaison entre la France et l'Allemagne », *La Vie des Idées*, [en ligne], www.laviedesidees.fr/La-renovation-urbaine-demolition.html, juin.
- Deluz J.-J., (2010), *Le tout et le fragment*, Alger, Éditions Barzakh, 379 p.
- Emelianoff C., Levy A., (2011), « Quelle ville durable ? », éditorial, *Espaces et sociétés*, n°147, 2011/4, 232 p.
- Frey J.-P., (2010), « Les valises du progrès urbanistique. Modèles, échanges et transferts de savoir entre la France et l'Algérie », *Les Cahiers d'EMAM*, n°20, 2010, pp. 33-57.
- Guerroudj T., (1980), « La procédure des Zhun », *Cahiers géographiques de l'Ouest*, université d'Oran, n°5-6, pp. 55-77.
- Lavergne M., (2010), « Les villes du Golfe sont-elles durables ? », communication aux journées d'études *Villes durables au Sud et à l'Est de la Méditerranée : enjeux scientifiques et opérationnels*, Tunis, 29-31 janvier 2010.
- Mazouz S., (2013), « Fabrique de la ville en Algérie et pérennisation d'un modèle : le cas de la nouvelle ville Ali Mendjeli à Constantine », *Courrier du savoir*, n°15, université Mohamed Khider (Biskra, Algérie), pp. 23-30.
- Merlin P., (2010), *Les grands ensembles, des discours utopiques aux « quartiers sensibles »*, Paris, La Documentation Française, 216 p.
- Mouaziz-Benchentouf N., (2008), « Le mythe de la gouvernance urbaine en Algérie, le cas d'Oran », communication au colloque international *Penser la ville. Approches comparatives*, Khenchela, 25-26 octobre 2008.
- Muller P., (2011), *Les politiques publiques*, Paris, Presses universitaires de France (Que sais-je ?), 128 p.
- Navez-Bouchanine F., (2004), « L'entre-deux » des politiques institutionnelles et des dynamiques sociales. *Liban, Maroc, Algérie, Mauritanie*, Rapport de synthèse du Programme de recherche urbaine pour le développement PRUD, GEMDEV ET ISTED, CNRS, Citeres, équipe EMAM, 178 p.
- Navez-Bouchanine F., Valladares L., (2007), « "Villes" et "Best Practices" », éditorial, *Espaces et Sociétés*, n°131, 2007/4.
- Ravereau A., (1981), *Le Mzab, une leçon d'architecture*, Éditions Sindbad (La bibliothèque arabe), 221 p.
- Souami T., Verdeil É. (dir.), (2006), *Concevoir et gérer les villes. Milieux d'urbanistes du sud de la Méditerranée*, Paris, Anthropos/Économica, 230 p.
- Toussaint J.-Y., (1993), *Architecte-urbaniste en Algérie, un fragment de la crise algérienne*, thèse de doctorat en sociologie, université de Paris X-Nanterre, 649 p.
- Vies de Villes, (2012), hors-série « Projets qui transforment Alger », n°3, juillet, Alger, Éditions les Alternatives Urbaines, 422 p.

---

## Biographie

Architecte, docteur en urbanisme et aménagement de l'espace, **KEIRA BACHAR** est enseignante-chercheuse à l'université de Djelfa (Algérie), et chercheuse associée au laboratoire ESO-Espaces et Sociétés (Le Mans, UMR 6590). Ses recherches portent sur les formes architecturales et urbaines, les conditions de production urbaines en Algérie, les inégalités environnementales et sociales, l'harmonisation entre les milieux urbains et naturels. Elle est rédactrice du carnet de recherche *RURAL-M Études sur la ville. Réalités urbaines et recherches en Algérie et au Maghreb*, [en ligne] <http://ruralm.hypotheses.org>

kebachar@yahoo.fr