



Stratégie d'intervention sur les grands ensembles d'habitat à Alger

Bilan des opérations vécues

Par Najet Aroua
Architecte-urbaniste



dégradé, sinon que par une rupture brutale et profonde entre le lieu existentiel et sa signification fondamentale intrinsèque qui est d'être le logis, le lieu protecteur et protégé, celui qui assure la dignité, l'autonomie, la salubrité et le confort à ses usagers ?

Aujourd'hui, le concept de développement durable synthétise dans une approche globale les exigences d'un milieu de vie de qualité dans sa capacité à répondre aux besoins sociaux, économiques, urbains et environnementaux. Considérant ces quatre critères de base, combien de constructions à Alger, en Algérie et de par le monde, seraient dans les normes ?

La stratégie d'intervention sur les grands ensembles d'habitat proposée en 1996 à Alger, annonçait une problématique spécifique centrée sur la revalorisation du cadre bâti et la réhabilitation du statut des habitants. C'est-à-dire une action à la fois sur l'espace urbain (les différentes composantes de l'espace) et sur la population qui y vit.

Les démarches de l'urbanisme de concertation et de participation des habitants étaient implicitement contenues dans cette stratégie. En référence aux institutions urbaines précoloniales dans notre pays, elles ne sont pas nouvelles. Mais à juger de leur complexité, elles appelaient à mettre en place un nouveau cadre de gestion.

Cet habitat, qui a pourtant une légitimité socio-économique largement soutenue par les événements historiques qu'a abrité notre pays depuis au moins un siècle, a, immédiatement après sa réalisation, subi une sévère critique de la part de ceux-là mêmes qu'il était censé secourir et abriter. Il en est résulté une désaffection de leur part pour leur milieu de vie aussitôt suivie d'un dépassement des administrations urbaines chargées de sa gestion.

Comment pourrait-on en effet expliquer la nécessité urgente d'une action de réhabilitation tant au niveau physique, social, que de gestion, de ce cadre récemment bâti et prématurément

1- Problématique :

La stratégie ainsi énoncée devait procéder à une classification typologique préalable des grands ensembles d'habitat :

- Immeubles urbains anciens datant d'avant 1948 : Ceux-là ont été construits avant le plan d'urbanisme de 1948. Ils sont en partie constitués de lotissements périphériques construits à la suite de la première crise de logement survenue à Alger, notamment après la première guerre mondiale. Ils souffrent de vieillissement naturel.

- Les grands ensembles sociaux (années 50-60) : Cette période est dite ère des grands ensembles¹. Le plan d'urbanisme de 1948 avait réservé des zones d'habitat modeste depuis que les événements politiques avaient provoqué une immigration urbaine importante vers la Capitale. Les immeubles construits en cités dortoirs sont actuellement sur occupées du fait des surfaces habitables minimales non adaptées à la structure familiale algérienne.

- Cités post-indépendance : En matière de surfaces, les ensembles post-indépendance ont mieux fait puisqu'ils proposaient " des logements de 60 à 70 m², destinés à des familles évaluées en moyenne à six ou sept personnes " ². En matière de qualité de vie, l'amélioration est très relative avec la répétition de plans-types et " l'absence presque totale de pensées architecturale et urbanistique " ³. Cet habitat n'a pas eu le temps de vieillir, ni sans doute celui de naître complètement. Visiblement tous les espaces communs et publics sont à l'abandon et subissent l'inopportune abrogation du précieux règlement de co-propriété qui permettait une gestion directe de l'habitat collectif.



- Le programme de relogement (qui doit être abordé comme un cas bien spécifique) : Les cités d'habitation conçues dans le cadre de résorption de l'habitat précaire (RHP) , ont été réalisées à la hâte et souvent sous la pression d'une population excédée. Malgré la date relativement récente de leur construction, leur état général est similaire à celui des autres cités.

2- Actions à entreprendre :

Après concertation, ledit programme dégage une somme d'actions prioritaires privilégiant un compromis entre besoins, objectifs et moyens disponibles selon un calendrier à court, moyen et long terme.

- Les actions à court terme, les plus urgentes, concernaient évidemment la salubrité et le confort de l'habitat. Entendus la sécurité des habitants, le confort sanitaire et l'hygiène du milieu, la réfection des espaces communs et des façades, le réaménagement des espaces extérieurs.

- Les actions à moyen terme sont locales et comprenaient toutes les interventions de réhabilitation proprement dite. Elles concernent l'enveloppe du bâtiment, les parties communes, les logements et les espaces extérieurs immédiats.

- Les actions à long terme considéraient une échelle d'intervention plus globale comprenant des actions physiques, socio-économiques et de gestion.. Elles visent " le désenclavement des grands ensembles, une hiérarchisation des équipements collectifs, une amélioration de l'aspect esthétique de l'ensemble des immeubles, une plus large implication de la population dans la vie urbaine et la mise en place d'une structure de gestion adéquate permettant la participation des habitants et de toutes les institutions locales et centrales " ⁴.

La deuxième approche d'intervention sur les grands ensembles d'habitat est proposée en 1997 par le maître d'oeuvre. ⁵ Similaire à celle de 1996 et s'appuyant sur des études sociologiques, elle conclut à la nécessité d'une démarche plus soucieuse de " l'amélioration du cadre de vie du citoyen " ⁶ à partir des constats suivants :

- Les quartiers devenus des "lieux de

marginalisation, sont aujourd'hui dysfonctionnels".

- La structure urbaine existante n'est pas adaptée "à l'évolution du mode de vie et des besoins des habitants" ⁷.

L'approche du maître d'oeuvre, essentiellement sociologique, optait pour une restructuration des grands ensembles, centrée sur la revalorisation des liens familiaux et sociaux internes et externes. L'aspect morphologique n'est abordé qu'en tant que support d'organisation des rapports sociaux permettant à l'individu de s'y référer, de s'y repérer et de s'y identifier sur les plans psychologique et moral, culturel et spatial.

Par conséquent, l'intervention devait concerner le cadre de vie d'insertion de l'habitat collectif à l'échelle locale (du quartier) puis à l'échelle urbaine (de l'agglomération). Notons le choix délibéré des concepts de "quartier" et "agglomération" inscrivant la démarche du maître d'oeuvre sous couvert de l'humanisation de la ville à laquelle appellent, avec plus ou moins de bonheur, certains urbanistes depuis la fin de la seconde guerre mondiale.

3-Principes d'intervention :

Concernant la réhabilitation des grands ensembles d'habitat, les deux approches soulignaient la nécessité de l'étude spécifique, du "cas par cas". Car si la démarche systématique présidant leur réalisation (plant-type, préfabrication, implantation aléatoire, etc) a été jugée inadéquate et insuffisante, elle ne saurait dicter les mesures de traitement curatif à prendre.

Afin de corriger les deux insuffisances majeures de ces cités, (exclusion par rapport à la ville, fonction résidentielle exclusive), deux actions étaient proposées :

- L'une sur les axes structurants la cité / Echelle urbaine.

- L'autre sur la maille directrice de la cité / Echelle de la cité.

La lecture des fiches techniques relatives à chaque cité évoque quelques remarques :

- La recherche de points de repère forts s'exprime à travers une redéfinition des voies de liaison, l'aménagement paysager et l'implantation d'équipements inter quartiers.



- La différenciation et l'animation des zones d'habitat, de placettes, d'aires de jeux et d'équipements de première nécessité.
- La hiérarchisation des voies et moyens de transport.
- la réhabilitation proprement dite des immeubles d'habitat: les entrées, les bâtiments et les espaces collectifs extérieurs.

4- Les problèmes rencontrés :

- La méthodologie mise au point sur la base d'un travail théorique ne pouvant réfléchir totalement la réalité pratique, l'intervention s'est heurté à des problèmes d'organisation du travail, de moyens de mise en œuvre et de nature même des travaux à entreprendre.

- La démarche participative des habitants et la concertation a fait défaut car de trop nombreux intervenants se sont trouvés impliqués dans le programme établi. La définition de la mission de chacun n'ayant pas été préalablement établie, des malentendus se sont glissés donnant lieu "à des solutions par à coup, dont l'impact ne peut être que superficiel, ou au pire, un échec"⁸.

- La désignation d'entreprises de réalisation publiques, c'est-à-dire nécessitant de lourdes démarches administratives et l'implication de nombreuses institutions étatiques (OPGI, DUCH, EPEAL, ministères, sociétés nationales, etc.) et civiles (comités de quartiers entre autres) a en fait "constitué un frein dans la prise en charge réelle et rapide des travaux"⁹.

- L'opération de réhabilitation - restructuration prévue, a finalement consisté à une intervention paysagère ne proposant pas de solution aux réels problèmes sociaux, environnementaux, urbains et économiques caractéristiques des grands ensembles d'habitation.

Conclusion :

S'il convient de reconnaître aux deux expériences (de 1996 et de 1997) un souci commun d'amélioration du cadre de vie urbaine des habitants dans le respect des modes de vie et de

la spécificité de chaque cité, force est de constater leur insuffisance et inefficacité générale. C'est en effet essentiellement un problème de gestion des projets de réhabilitation des grands ensembles qui a été souligné et qu'il faut désormais dépasser par une véritable approche managériale, à la fois souple et rationnelle adoptée à l'échelle nationale.

Les méthodes dites de "gestion du cycle de projet" et de "planification des projets par objectifs"¹⁰, présentent à ce titre un intérêt indéniable pouvant objectivement être adapté au contexte de l'Algérie. Les grands ensembles y représentent environ la moitié du parc logement, d'où l'avantage socioéconomique de les réhabiliter. Le projet doit donc être géré dans le cadre d'une planification itérative découlant des véritables fonctions de management¹¹. De ce fait chaque phase du projet fait l'objet d'un suivi et d'une évaluation rappelant ses objectifs, le plan adopté et les résultats obtenus. Ainsi, au lieu de subir les contraintes d'une planification prévisionnelle rigide, la mise en œuvre du projet est continuellement ajustée et contextualisée grâce à un relevé systématique des observations notées au fur et à mesure de l'avancement du projet.

En 1997, l'expérience du BEREP a par ailleurs fait douter de l'efficacité d'une équipe nombreuse sur le terrain et confirmé la nécessité d'encourager la participation des habitants, conditionnelle du succès de telles opérations à travers notamment la réhabilitation des comités de quartiers. Dans ce cas néanmoins, il est de la plus haute importance de définir les rôles et tâches de chaque intervenant sur la base d'un consensus général et des compétences avérées de chacun dans le cadre d'une coopération de type participatif. Celle-ci exige la définition préalable de la mission de chaque acteur, les objectifs qu'il doit atteindre ainsi que sa responsabilité par rapport au cycle du projet.

استراتيجية إعادة تأهيل المجمعات السكنية في الجزائر

تتصل إشكالية إعادة تأهيل المجمعات السكنية في الجزائر بمعطيات اجتماعية وثقافية ومساائل تقنية وتنظيمية خاصة. وقد بينت لنا الدراسة التحليلية لبعض التجارب الحديثة أهمية التخطيط الأولي لمثل هذه العمليات المعقدة. نذكر على سبيل المثال والتعليل التجربة التي قام بها مكتب الدراسات "BEREP" سنتي 1996 و1997، في مواقع مجمعات حي "سعيد حمدين" و"قاردي 1 و2"، و"النظر الجميل" بضواحي العاصمة، بالرغم من وضع برنامج عملي وإجالات منهجية أولية، خلص المكتب إلى ملاحظة تناقض فادحة تخص طبيعة النشاطات المخططة، ووسائل التطبيق ونظام العمل عامة، يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

- ظهرت اضطرابات تنظيمية حالت دون تمكين السكان من المشاركة الفعلية أو تكامل جهود المسيرين والمهنيين بسبب تعدد الأطراف المشاركة في المشروع وعدم تدقيق مهام و دور كل منها.
- تعطلت العمليات الميدانية نتيجة لتعقيد و بطء الإجراءات الإدارية القاضية بتعيين المؤسسات العمومية المتدخلة.
- بالنظر لهذه العوامل، اقتصر مشروع إعادة التأهيل على عملية سطحية بسيطة خصت المحيط الخارجي ولم تتمكن من معالجة الوضعية الاجتماعية والبيئية والعمرانية والاقتصادية المتفشية في المجمعات السكنية معالجة صحيحة ودائمة. الواقع أنه يستوجب في مثل هذه المشاريع الهامة مساهمة مؤسسات عامة وخاصة سبق لها الاتفاق على الأهداف الأساسية المنشودة، و تعيين مهام كل واحدة منها، مع تحديد برنامج عملي و جدول زمني لا بد من مراعاته. بهذا القصد، يجدر ذكر المنهج العملي المسند على مبدأ التخطيط المرحلي، و القاضي بوضع تقييمات منتظمة ومتكررة تسمح بتذكير الأهداف المنتظرة، و المنهج العملي المعمول به، و النتائج المحصلة من طرف مختلف الجهات المشاركة بعد الانتهاء من كل مرحلة أو عمل أسند لها.

Notes

- 1 DELUZE, J.J., L'urbanisme et l'architecture d'Alger. Aperçu critique, OPU-Mardaga, 1988.
- 2 ALGER, Capitale du 21ème siècle, GPU 1998, Vol 1.
- 3 Idem.
- 4 Idem.
- 5 Bureau d'Etudes de Restauration et de Préservation des Quartiers Anciens. Journée d'études de la réhabilitation des immeubles et grands ensembles de la Capitale - Alger le 25/03/1997, Document pédagogique EPAU-PG, 11p.
- 6 Idem.

- 7 Idem.
- 8 Idem.
- 9 Idem.
- 10 Guide de gestion du cycle de projet (GCP) et planification des projets par objectifs (PPO/ZOPP", GTZ, Bureau 04) " Développement stratégique de l'entreprise", 1ère édition 1996, 19p.
- 11 Ces fonctions sont : Définition consensuelle des objectifs, planification, décision, motivation, organisation, pilotage, contrôle et information.

BULLETIN D'ABONNEMENT

5 bonnes raisons de vous abonner à



- 1 Vous restez au courant de toute l'actualité et les débats sur la ville.
- 2 Vous restez informé sur toutes nos publications spécialisées en Architecture et en Urbanisme.
- 3 Vous ne payez pas de frais d'envoi.
- 4 Vous évitez toute augmentation pendant la durée de votre abonnement, votre prix est garanti !
- 5 Vous recevez " Vies de Villes " à l'adresse de votre choix.

Recevez les numéros dès leur parution
Abonnez-vous et profitez de notre offre

- Oui, je m'abonne : (frais de port inclus)
- 01 An (4 numéros) = 1600 DA TTC
- Tarif étudiants : 01 An (4 numéros) = 1400 DA TTC (joindre copie de la carte)
- Tarif étranger : 01 An (4 numéros)
Maghreb = 25 €, Proche Orient : 30 €, Europe = 50 €
- Nombre d'exemplaires :

Mes coordonnées

Nom et prénom :
Raison sociale :
Adresse :
Code Postal : Ville : Pays :
Tél.: Fax :
E-mail : Web :

Vous êtes :

- Architecte
- Urbaniste
- Architecte d'intérieur
- Bureau d'études
- Ingénieur
- Sociologue
- Maître d'ouvrage public
- Maître d'ouvrage privé
- Enseignant
- Etudiant
- Autre (à préciser) :

J'offre un abonnement :

Mon nom :
J'offre à (Nom et Prénom) :
Adresse :
Code Postal : Ville : Pays :

Mode de Paiement :

- Chèque bancaire ou postal à l'ordre de "Eurl AL.UR éditions"
- Virement bancaire à l'ordre de "Eurl AL.UR éditions"
BNA/Liberté Alger 605.30000 4646 /23
- Mandat postal à l'ordre de "Eurl AL.UR éditions"
21, rue Abane Ramdane, Alger (joindre le talon au bulletin d'abonnement)

Date d'effet :

Cachet et signature :
(Obligatoire pour les sociétés)

A adresser sous enveloppe timbrée à :
ALUR éditions, Revue "vies de villes"
21, rue Abane Ramdane, Alger

Ou bien : par fax (joindre une copie de l'ordre de virement) au 021 73 99 82
ou par Internet au : www.viesdevilles.com

