

# LA LOGIQUE D'IMPLANTATION DES QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL COLLECTIF SOUS LA VISION DU PROJET URBAIN DURABLE

## CAS DU NOUVEAU PÔLE URBAIN DE KSAR EL BOUKHARI THE NEW URBAN POLE OF KSAR EL BOUKHARI AS A CASE STUDY

DAHMANI KRIMO<sup>(1)</sup>, ADAD MOHAMED CHERIF<sup>(2)</sup>, ALKAMA DJAMEL<sup>(3)</sup>

<sup>(1,2,3)</sup>Université de Mohamed Khider, Biskra, Département d'Architecture  
Darchi2005@yahoo.fr; adad\_cherif30@yahoo.fr Dj.alkma@yahoo.voila.fr

### RESUME

La logique d'implantation des cités idéales, au fil des siècles, vise une société parfaite organisée de manière équilibrée, notamment en matière d'habitabilité. Les quartiers d'habitat collectif modernes, sensés assurer un logis sain pour tous, sont réalisés sur des bases mathématiques, en dehors de toute dynamique urbaine et en faisant abstraction des aspects social et environnemental. De même, les utopies urbaines ont été conçues sur la base d'une logique économique conditionnant des modèles d'organisation des sociétés où le trait dominant demeure la production de logements en grand nombre au détriment des aspirations et du bien-être. A l'aube du troisième millénaire, le projet urbain, comme solution alternative, vient d'instaurer une autre logique de pensée humaine, basée sur des méthodes d'évaluation tributaire d'un ensemble d'indicateurs. Il propose une autre vision structurée sous forme de registres logiques à concerter par tous. Dans ce contexte, les quartiers des grands ensembles en Algérie et partout ailleurs lancent un grand défi aux autorités centrales et locales pour les investir encore une fois.

**MOTS CLES:** Quartier, Habitat collectif, Projet urbain, Durabilité, Planification urbaine, registre.

### SUMMARY

The logical implementation of ideal cities over the centuries aims to make a perfect society, organized in a balanced way, particularly in terms of liveability. The modern neighborhoods of social housing group, as providing a healthy environment for all, are made on mathematical bases, regardless the social, environmental and urban dynamics aspects, even, draft of urban utopias that were impregnated with an economic logic that determines patterns of organization of societies, where the dominant trait remains the construction of a great number of housing at the expense of aspirations and welfare. At the dawn of the third millennium, the urban design, as an alternative, has just created another logical human thinking, based on evaluation methods and indicators in relation to the target project. It suggests another vision as logical registers to consult all. Therefore, large group neighborhoods are launching a major challenge to central and local authorities in Algeria and in the whole world to invest again.

**KEYWORDS:** Neighborhood, Social housing group, Urban design, Sustainability, Urban Planning, register.

### 1 INTRODUCTION

L'origine de la volonté de l'homme pour affirmer les capacités de son esprit logique et créateur et d'imaginer et de construire une société parfaite remonte aux premières expériences d'implantation des cités idéales. Dans cette société chacun cherche un endroit pour habiter. Le logis

peut être considéré comme le point de départ de la vie commune, mais l'habitat est un concept plus large, organisé de manière équilibrée avec les ressources naturelles et économiques. De nos jours, l'expansion des villes, présentant un puissant dynamisme, a incité l'apparition de formes d'habitat généralement appelées « agglomérations » (B. MALISZ., 1972).

Donc face à cela, 'les programmes -d'habitat collectif- étaient formulés en termes quantitatifs (commodités)' (M. BONILLA, 2003), au lieu de penser à s'orienter vers le futur, avec 'une vision intégrée de la politique et de la programmation' (B. MALISZ., 1972), et d'analyser son implantation dans les villes comme un tout intégré.

Tous les auteurs s'accordent à dire que le XXe siècle a été en premier lieu, à l'instar du siècle qui l'a précédé une affaire de production en masse de logement. De grands quartiers de logements se sont rapidement plaints de la médiocrité générale, ce qui va imposer une démarche de planification dans les décennies à venir. En France, dans les années 60 et 70, et face à un bilan critique, la définition d'une politique à l'égard des grands ensembles est devenue obligatoire. Des opérations Habitat et Vie Sociale (HVS) s'appuient autour de la une trilogie : urbain- social-économique. La CNDSQ (Commission Nationale pour le développement social des Quartier) réaffirme que la réhabilitation ne peut se faire qu'à la condition de prendre en compte réellement les difficultés économiques des habitants (J.M. STEBE, 1995) pour développer une nouvelle citoyenneté.

Dans ce contexte, la planification urbaine doit être repensée pour intégrer une structuration urbaine compatible avec les nouvelles données de la durabilité : mixité, proximité, réversibilité, et adaptabilité, performances (Marc Sauvez)<sup>1</sup>. Pas question donc de plaquer des modèles tout faits sur des espaces en devenir (Antoine Loubière, 2006). Les nouvelles figures opérantes, de cette démarche ont un caractère de patrice, car elles activent des modifications concrètes par des séries d'inscriptions opérationnelles locales, architecturales et urbaines fourniront des vives (DAVID Marcillon, 2006). C'est dans cette perspective qu'on implante logiquement un quartier d'habitat sous une vision d'un projet urbain alternatif.

## 2 CONTEXTE GÉNÉRAL DU QUESTIONNEMENT (THÉMATIQUE ET RACINES)

Face à la misère des taudis urbains du XIXe siècle, ont été vivement mis en scène plusieurs formes de pensées au profil du logement social, HBM, puis HLM (Claire BERTHET, 1997), jusqu'aux grands ensembles sans indicateurs d'implantation, en contrecarrant la notion de 'marchandise impossible' (Christian TOPALOV, 1997). Ce débat sur habitat collectif était déjà ouvert au XIX siècle où les impératifs sociaux ont été exilés en absence d'un vrai projet social.

Un projet urbain est un nouveau courant de pensée, une autre logique de qualifier des pratiques éprouvées. Il se pose délibérément en rupture avec l'ensemble des concepts marqués les générations passées. En ce sens Antoine

Loubière<sup>2</sup>, déclare que : « ...le monde fonctionne de

manière non durable. Par contre, le développement durable est une notion sur le plan moral, de rappeler nos devoirs vis-à-vis des générations futures et des êtres naturels, sur un plan politique, sur le plan technique sur le plan naturel, mais sur le plan humain, social, etc. ».

L'Algérie s'est impliquée dans les sommets internationaux sur la protection de l'environnement et applique les conventions et traités internationaux qu'elle a ratifiés. Elle vise 'à mettre en œuvre des stratégies et processus nationaux qui constituent les fondements du développement durable à moyen et long terme (Tayeb Chenntouf, 2008). Il faudrait proposer' des stratégies alternatives d'un projet de société. La définition des registres logiques en matière de logements sociaux collectifs dans notre cas d'étude, est une tâche difficile, puisque, nous sommes loin par rapport aux quartiers pilotes réalisés en visant d'atteindre un nouveau projet de société.

Ce projet urbain durable devient une réalité et un choix incontournable. Quels sont les influences de ce projet sur la logique d'implantation et de la mise en scène de l'habitat collectif par rapport à la logique tracée auparavant ? Et dans notre contexte algérien, quels sont les paramètres à prendre lors d'implantation de cette typologie dans ce nouveau cadre?

## 3 MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE

Les parties constituant notre recherche s'articulent autour de ces questionnements, dont la première qui se veut théorique, tente d'expliquer comment est-il possible d'atteindre des cités d'habitat social idéal afin de dégager les germes de durabilité. Dans ce contexte, le projet urbain est vu comme alternative pour une meilleure conception des projets d'aménagement. Dans la deuxième partie, il s'agit d'appliquer une méthode d'évaluation (HQE2R : le sigle d'une démarche pour la transformation durable d'un quartier.) appliquée à l'habitat collectif à l'échelle de quartier d'habitat collectif dans le contexte algérien. L'évaluation sera faite sur la base d'un diagnostic partagé de DD. Nous étudierons l'adaptabilité de la méthode, en dégageant les dimensions d'implication des registres logiques du projet urbain par rapport aux expériences internationales.

## 4 LE QUARTIER D'HABITAT SOCIAL COLLECTIF COMME PROJET URBAIN DURABLE

En matière d'habitat et, pour abriter des familles ouvrières du XIX e, il a été crée ce qu'on a appelé des « courées ». Avec le temps, ce quartier avait perdu une partie de sa fonction initiale et le bâti, mal entretenu, s'était dégradé...quand aux familles pauvres qui vivaient dans les

<sup>1</sup> LES CAHIERS DE L'OBSERVATOIRE DE LA VILLE n°2,2007

<sup>2</sup> in la revue Urbanisme n° 324

« courées » taudifiées, ont été transformées en cités d'habitat social (HLM) qui proliféraient aux périphéries de la ville (Jean-Yves Toussaint, Monique Zimmermann, 1998). De ce fait, les cités d'habitat social collectif sont dans un statut d'extraterritorialité ; planifiés sur des bases mathématiques en dehors de dynamique urbaine et tout aspect social et environnemental. Devant cette situation peu reluisante le projet urbain, s'impose comme alternative (AVITABILE A, 2005). Il est le couronnement d'un ensemble de réflexions et d'expériences, dont les plus déterminantes doivent être attribuées aux architectes et aux historiens de l'architecture Italienne (Aymonimo, Aldo Rossi, etc... (Jean-Yves Toussaint, Monique Zimmermann, 1998).

En réalité, le projet urbain découle d'un choix politique et non d'un modèle pseudo- scientifique. Au début des années 1980, on assistait à l'apparition de politiques urbaines visant la construction d'une vraie vie sociale... supposant donc la participation active de tous les acteurs ... Il est aussi présenté comme une méthode d'élaboration plus que comme une conception nouvelle de la ville (Jean-Yves Toussaint, 1998). 'On songe alors moins aux schémas directeurs, pour la plupart en panne : (A. Avitabile 2005)'. La notion de projet urbain durable, s'est attachée à des grilles d'indicateurs, comme registres logiques de la conception durable des espaces, dont les cités d'habitat social durable, ont été établies.

Les cités d'habitat social, notamment les grands ensembles, lancent un énorme défi aux inventeurs de l'habitat du futur (Antonio Da Cunha et ses collègues, 2007). Ce défi s'impose dans la mesure où la culture d'un projet urbain exige l'engagement des acteurs dans des actions souples et évolutives, ancrées dans la vie sociale locale. Pour cela, les aspirations des habitants doivent être vues selon une autre vision structurée sous forme de registres logiques.

Cette façon de faire la ville, est expérimentée en Europe et à travers le monde: Bedzed, Malmö, Vikki, Fribourg, Vauban sont des exemples de quartiers « pilotes » (Thierry Paquot, 2006). Ils sont réalisés sur la base de grilles et de logiciels d'évaluation, (PIMWAG, BREEAM, HQE, AEU, CSTB, ...), conçus sur la base d'indicateurs de durabilité.

## 5 L'ALGÉRIE EN FACE D'UNE LOGIQUE DIFFÉRENCIÉE

En Algérie, depuis les années 1970, la question du logement n'a pu être résolue. Elle constitue véritablement un défi (Rachid HAMIDOU, 1989). A cette époque, vue la gravité de la crise et l'exigence de solutions d'urgence, les Grands Ensembles ont été retenus. Cela inaugure une nouvelle politique d'habitat (KHALEFALLAH. B, 1999) par le lancement de ZHUN dont l'objectif consistait à la réalisation, à travers le pays, d'ensembles d'habitations "types". Cette manière de produire l'habité, s'exprimant en chiffres et répondant à une dynamique et une pression démographiques, s'est soldée par un échec manifeste sur les plans quantitatif et qualitatif. En face à cette situation, il

devient nécessaire de proposer des alternatives urbaines stratégiques.

Les lois promulguées dès l'an 2000 ont donné un signe de vie à la durabilité. Ainsi, « l'objectif du programme de logements lancé pour le première et le deuxième quinquennat vise beaucoup plus à améliorer les conditions de vie des habitants, que de répondre à une simple demande ». (Rapport MATE, 2006).

## 6 CHOIX ET REPRÉSENTATIVITÉ DU CAS D'ÉTUDE

En Algérie, l'internationalisation de l'architecture et de l'habitat s'est concrétisée à travers les quartiers d'habitat social dépourvus d'équipements d'accompagnement. Non satisfaits, les habitants ont précédé à des transformations à l'intérieur et à l'extérieur.

Des tentatives çà et là ont eu lieu en vue d'améliorer les conditions de vie dans ces établissements humains. A Médéa, par exemple, des quartiers résidentiels ont subi une amélioration urbaine en les dotant d'espaces verts et d'équipements d'accompagnement. En ce sens, le quartier de Ksar El Boukhari, notre cas d'étude, est constitué de 775 logements pour accueillir 4650 habitants. L'habitat collectif a été construit en R+5, à l'image de l'ancien mode de planification. Les travaux ont démarré en 2007. La singularité de ce quartier d'habitat social réside dans l'adoption d'une mixité sociale et fonctionnelle. Cela éloignerait un tant soit peu de la conception de zoning de l'urbanisme moderne.



■ Habitat social collectif ■ équipement de proximité

Figure 1: Le quartier du Ksar El Boukhari (cas d'étude) source DUC Médéa. 1/10000

Cette extension urbaine est en continuité avec la structure de la ville en relation permanente avec les autres quartiers.

## 7 VERS UNE PENSÉE SPÉCIFIQUE ET LOGIQUE DU PU

La pensée logique dans le cadre du projet urbain consiste à prendre en considération les dynamiques urbaines dans une vision stratégique dès le début du processus. Selon Alain Avitabile : « il y a plusieurs niveaux d'ambition, plusieurs degrés d'attendus qui peuvent être assignés à un projet urbain, compte-tenu des différentes logiques objectives qui

peuvent servir et être motrices en la matière...» ; en citant :

### 7.1 La logique d'aménagement

Cette logique préfigure les indicateurs élémentaires décrivant les données qui caractérisent les assiettes de projets et leurs attachements physiques avec les terrains environnants immédiats. Cette première étape débute préalablement par un travail de diagnostic sur les aspects fonctionnels du système viaire, des espaces verts, et de l'alimentation en eau potable (et leur écoulement), des infrastructures.... A cet égard, le projet urbain intervient dans les actions d'aménagement en requalifiant le tissu existant, en valorisant les dynamiques urbaines et les activités de sociabilité et d'économie urbaine.

#### 7.1.1 Valeur de l'assiette et les conditions de son exploitation

La réalité du terrain pousse les concepteurs urbains à faire un travail sélectif, en classifiant les priorités dans une logique de valorisation des assiettes et par conséquent à permettre des dynamiques urbaines en conformité avec les aspirations des citoyens. En ce sens, l'opération d'aménagement, qui peut être attachée à la mise en œuvre d'un projet urbain, peut servir à mettre une offre foncière permettant la mise en place de produire du logement social, dans des contextes où le coût du foncier ne serait pas supportable pour ce type de programme immobilier (A. Avitabile 2005). Cette acception est admissible par le fait que la démarche du projet urbain encourage la mixité sociale et fonctionnelle en rejetant toute forme de ségrégation, source du malaise social.

#### 7.1.2 Valeur d'usage et de dynamique

La doctrine purement économique, qui a été développée par les concepteurs technocrates, a engendré un climat de tension ne permettant pas l'évolution sociétale. Face à cette situation peu reluisante, l'urbanisme se voit doter de nouveau d'une pensée plus logique plus adapté à l'esprit du citoyen. Le registre des activités est élargi vers l'amélioration des conditions d'exploitation, selon les nouvelles orientations du projet urbain, notamment le positionnement des activités, les types de logements, l'encouragement des activités urbaines etc.... l'image de la cité sera substantiellement améliorée. En exploitant les opportunités offertes par cette nouvelle dynamique, l'habitat devient une source de richesse et de bien être.

### 7.2 Finalité de valeurs et logique d'acteurs

La finalité de dynamiser la scène urbaine est de répondre aux attentes des habitants. Cette vision rentre dans la logique qui consiste à considérer que chaque membre de la société est un consommateur et un producteur activant dans un contexte propice. La dynamique urbaine recherchée avec cette démarche est fondée sur la logique de mise en valeur de jeux d'acteurs pour un vrai projet social.

### 7.3 Logique économique liée au PU

Le projet urbain implique le maximum d'acteurs, dont chacun a sa logique et sa propre vision. « Un positionnement au plan économique, au sens où le projet urbain, en tant que processus de changement...pourra influencer sur les modes d'exercice des activités existantes et futures, sur le territoire concerné par le projet et plus largement servir divers intérêts attachés à des biens ou conditions d'exploitation » (A. Avitabile 2005) . De ce fait, ces différents aspects mis en inter-relationalité pouvant donner une traçabilité chatoyante sur le contenu du de projet. Il s'agit de maîtriser la logique de positionnement des activités et mettre en œuvre les exigences les plus favorables pour une exploitation optimale des conditions offertes par l'aménagement y compris la morphologie des terrains.

### 7.4 Logique socio-culturelle liée au PU

Le volet social a une importance significative dans la démarche du projet urbain. Un positionnement social au sein d'un projet urbain est canalisable dans plusieurs répertoires. En ce sens A. Avitabile a déjà signalé que : « les logiques sociales des acteurs, dont ceux-ci seront porteurs et marqueront leur positionnement social, les logiques d'usages qui vont faire émerger une demande de la part de certains groupes sociaux, une conduite de proposition basée sur l'arbitrage sont souhaitables. Les grands ensembles sont parmi les exemples d'habitat dont les aspirations sociales des habitants ne sont jamais satisfaites.

### 7.5 Logique culturelle et ancrage liée au PU

Il est important de signaler que l'ancrage d'un projet dans son assiette est d'une importance capitale. Rappelons que la stratégie alternative du projet urbain est attachée à mettre en premier plan les aspects culturels. Cette vision nous mène vers un choix libre de la physionomie urbaine. Le plan culturel est central, en relation avec les autres plans de projet urbain.

## 8 DIAGNOSTIC PARTAGÉ DU DD DÉVELOPPEMENT DURABLE DU QUARTIER KSAR EL BOUKHARI

La méthode HQDIL (voir la grille au-dessous) est un outil primordial de la démarche HQE2R, reflétant les objectifs du développement durable dans un consensus entre tous les acteurs et les habitants sur l'image de la cité à atteindre. Des questions se sont posées sur la base des objectifs de DD en tant que démarche transversale après avoir constaté les faiblesses de ce quartier en regard de la durabilité. Sur la base de collection des données sur terrain et des recensements officiels de la population, un diagnostic de

développement durable est effectué. En d'autres termes, il s'agit de décomposer la réalité du terrain et de la comprendre d'une manière structurée en regard des principes du DD.

L'analyse systémique de croisements des quatre champs urbains adoptés par cette démarche, et après un travail de terrain en analysant le logement et les équipements annexes (24 équipements : éducation, santé, sport et jeunesse, administratif, sécurité,...), a donné la grille suivante :

Champs d'analyse	Espace résidentiel	Espace non résidentiel	Espace non bâti	Infrastructure
<b>H : préserver et valoriser l'héritage et conserver les ressources</b>	Encourager l'utilisation des énergies nouvelles. Réduction des factures de consommation d'eau, gaz, électricité. Identifier des secteurs d'intérêt écologique (biotopes de valeur à l'échelle locale) à préserver et à intégrer de manière viable dans le projet urbain ; respecter les normes minimales N lgs/ Ha		-intégration d'étangs, utilisation des surfaces perméables, système de récupération d'eau de pluie, toitures végétalisées. prendre en compte la topographie du site pour en admettre les contraintes plutôt que de les éliminer. Favoriser toutes les solutions risque zéro en termes de future pollution des sols. Prendre en considération : Richesse faunistique, Richesse floristique, Protection des zones naturelles	Réduire les émissions dues aux transports par un plan compact et la mixité des fonctions, par un partage de l'espace public favorisant les modes doux. Structure viaire principale sans impasse, desserte hautement qualitative (fréquence, vitesse) des transports en commun
<b>Q : Améliorer la qualité de l'environnement local</b>	Donner de l'importance à l'alimentation de logements en eau, gaz, en améliorant la qualité d'air. Respecter les normes d'isolation entre logements mitoyens. Orientation des bâtiments par rapport à la source de bruit. prévoir une offre suffisante de parking pour les résidents. Développer les solutions de partage des parkings avec les bureaux et les grands commerces.		Vérifiant la dégradation de l'espace paysager, en créant des espaces agréables à vivre en impliquant les habitants. -Effectuant des études préalables sur la biodiversité (inventaire, menaces, propositions), dont les résultats devront être pris en compte par le projet urbain. -une gestion écologique des espaces « verts » privilégiant,	L'intégration de tous les types de circulation mécanique, piétonnière, et douce et la mise d'un système de signalisation adéquat. La diminution des accidents de la circulation.
<b>D : Améliorer la diversité</b>	Diversité de logements sociaux et d'autres typologies. L'existence des entreprises privées ou publiques. Intégration des personnes handicapées. Participation aux élections et votations.		- aménager ces espaces au service des enfants, adultes, .... Intégration des personnes handicapées	-mettre un système favorisant tous les types de transports et de mobilité urbaine, en prenant en considération toutes les situations.
<b>I : améliorer l'intégration</b>	Un quartier qui complète et renforce les quartiers environnants (voire la Commune ou la Région) en termes d'activités et services.		aménager les espaces extérieurs en répondant aux besoins sociaux et culturels de tous.	
<b>L : Renforcer le lien social</b>	Impliquer les habitants dans la gestion de leurs bâtiments, et leurs espaces communs.		Création des espaces de convivialité et de sociabilité et de coutumes. sensibilisant les habitants aux valeurs paysagères et écologiques (brochures, panneaux, séances d'information).	Le quartier est accessible tout le temps, le transport disponible, pas d'impasse, aussi bien que le service minimum jours de fêtes.

Figure 2: Les 20 champs pour la réalisation de l'état des lieux par HQDIL, du quartier du Ksar El Boukhari, en consultant : (C, V Catherine, et Outrequin Philippe 2006)

## 9 EVALUATION DE L'ÉTAT DE DURABILITÉ

Aujourd'hui, les indicateurs de quoi sont devenus les composantes des démarches d'évaluation de durabilité des projets. « Ce modèle (INDI), n'est pas une méthodologie ayant pour objectif d'inclure le développement durable (dans tout le processus de l'évaluation). En fait, il s'agit d'un outil visant à inciter les collectivités locales à se poser toutes les questions nécessaires selon l'approche développement durable. Tous les aspects du développement durable sont analysés dans le modèle INDI » (HQE2R, 2ème volume).

L'élaboration de la fonction de durabilité dépend de la définition de « benchmark » ou valeurs-objectifs. Dans leurs feuilles de calcul, ce modèle utilise Excel comme logiciel d'évaluation en prenant des valeurs lors de l'évaluation.

### 9.1 La structure des indicateurs

Il est important de signaler que ce modèle est composé de

21 cibles de développement durable présentées sous forme de 61 sous-cibles ou indicateurs de durabilité utilisés et repartis en 51 indicateurs pour l'échelle du quartier, 36 indicateurs pour l'échelle de bâtiment et 26 indicateurs en commun, dont chaque cible de développement durable, couverte par deux à quatre indicateurs. Pour chaque indicateur, la valeur de durabilité à donner doit être comprise entre 0 et 10 - en prenant en considération tous les enjeux définis dans le « cercle de durabilité »-.

### 9.2 L'évaluation du cas d'étude par le modèle INDI

Le résultat obtenu présente l'impact des indicateurs sur l'état de lieux en visant la constitution d'un support méthodologique pour l'avenir du quartier : (consulter : <http://hqe2r.cstb.fr>).

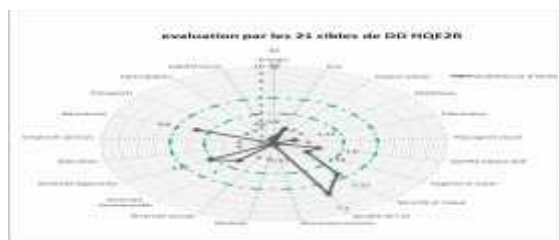


Figure 03: L'évaluation du quartier de Ksar El boukhari selon les 21 indicateurs de la démarche HQE2R

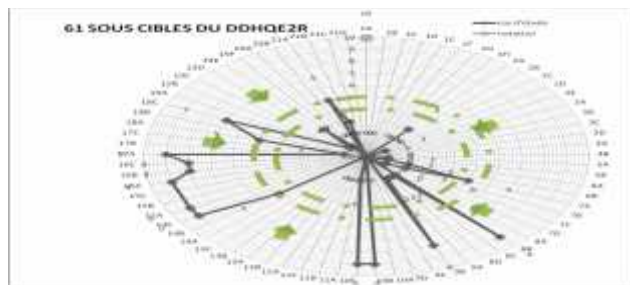


Figure 04: L'évaluation du quartier de Ksar El boukhari selon les 61 indicateurs de la démarche HQE2R. (le cercle vert (entre 3 et 5) est le cercle de durabilité).

### 9.3 Résultats et adaptabilité de cette démarche de durabilité

Les nouveaux quartiers d'habitat social dans les pôles urbains sont un nouveau mode d'urbanisation qui prend en compte les thèmes de la mixité, de la densité, des équipements, des activités, et fait de l'espace public un lien spatial entre les divers éléments. Cette évaluation permet d'avoir une vision de l'état du développement durable sur deux volets, l'un après avoir analysé le quartier au regard des 21 cibles de développement durable, et l'autre une analyse sur les 61 sous cibles de durabilité. La vie idéale, dans un quartier, est toujours équilibrée entre stabilité et problèmes sociaux. On doit aller vers le vrai sens de l'habitat comme espace résidentiel, lieu d'activités tels que le repos, la récréation, le travail domestique, et publiques à savoir les échanges sociaux, l'utilisation des équipements etc. l'organisation de Toutes ces activités doit se faire selon l'approche systémique.

Rappelons qu'il n'est pas facile de faire respecter scrupuleusement les recommandations relatives à la durabilité. Pour cela, des réunions périodes sont prévues par le modèle INDI. Elles rassemblent les habitants, les élus locaux et les autres acteurs publics et privés pour une meilleure solidarité. Cette démarche est structurée sous formes de registres logiques liés aux aspects social, économique, environnemental et culturel, ce qui ouvre une conduite d'appréhender le concept de projet urbain. En somme, l'application de ce modèle reste étroitement cernée dans ces registres logiques de développement durable. Pour cette raison, il y a parmi eux ceux qui sont appliqués, même partiellement, dans le cadre de notre cas d'étude. D'autres registres sont à appliquer d'une manière itérative dans des nouvelles opérations dans le cadre d'un éventuel arsenal juridique conséquent (protocoles, conventions, Agenda 21,

lois...).

La réflexion sur les indicateurs de développement durable est un fait récent, mais aussi, une pratique encore hésitante autour de laquelle à ce jour il n'existe pas de véritable consensus sur la méthode formellement établie ou de canevas universellement reconnu, permettant leur plus large utilisation. C'est seulement sur la base de registres logiques que peuvent être prises des mesures pour améliorer ou maintenir la durabilité. Ce qui implique que les indicateurs doivent impérativement être adaptés au niveau des attentes des différents acteurs (Blanchet & November, 1998).

A retenir que la méthode HQE2R prévoit des cibles à adapter au contexte national en matière d'habitat social collectif. Elle demeure relative au contexte national parce qu'elle ne touche pas les aspects socio-culturels, de la société algérienne. S'ajoute à cela, les spécificités des activités économiques qui peuvent être intégrées dans les systèmes d'habitats collectifs. L'émergence des autres critères s'impose, en optimisant l'implantation et le positionnement de nos quartiers après un diagnostic partagé dans chaque contexte. Cette application va servir les cahiers des charges d'objectifs comme étape initiale et primordiale dans le processus de planification des quartiers d'habitat social collectif sous la vision du projet urbain.

## 10 CONCLUSION

Cet article suggère que le projet urbain durable, comme démarche systémique, est devenu aujourd'hui un choix incontournable dans l'aménagement urbain et un élément porteur d'un message d'espoir. Bien qu'il ne soit pas encore reconnu en Algérie qui n'est pas en reste du mouvement, le projet urbain, véhiculé par les concepteurs de l'urbain, occupe aujourd'hui une place importante sur la scène internationale. Il vise la réalisation d'une conception dynamique et ouverte de la vie urbaine, liée à des pratiques qui ont des impacts forts sur l'amélioration de la qualité de l'habitat, de l'espace urbain. L'adoption du projet urbain écarte les démarches pseudo-techniques reproduisant les mêmes modèles qui ne sont pas conçus (faits) sur la base d'une grande réflexion. Ils répondent beaucoup plus aux idées personnelles de certains acteurs publics à l'image des utopies urbaines du XIXème siècle caractérisé la prolifération des conceptions jugées universelles, à l'instar des grands ensembles. L'objectif consiste à répondre à une commande politique basée sur des idées bien canalisées dans des pistes empêchant toute discussion sur la question.

Et à cause de cette image sombre de la ville résultante d'une pensée orientée, a fortiori, sans concerter l'autre, les aspects sociaux se trouvent métastasés et vides de contenus. S'ajoute à cela, que l'absence de perspective de promotion sociale pour habitants de ces quartiers d'habitat social accentue la vulnérabilité de ce morceau de la ville.

Cette approche de projet urbain pourrait présager un autre visage d'avenir pour les villes et l'habitat en particulier. Les aspirations et les attentes sociales sont prises en compte dans ce cadre dans un mouvement continu comme dans un

organisme vivant en évolution. Le projet urbain est un ensemble de registres logiques offrant toujours les possibilités de faire apparaître des potentialités des sites, en différentes nuances du développement soutenable, et non pas sous forme de grilles figées d'indicateurs, méritant d'être contextualisés à chaque fois. Les exemples des quartiers durables phares à travers le monde sont en premier temps, une sorte de soubassement sur lequel, d'autres conceptualisations pourront se fonder, étant donné que les anciens quartiers résidentiels collectifs ne sont pas bien conçus et implantés. Donc, une logique économique, sociale, réglementaire et environnementale s'impose avec force pour solutionner le dysfonctionnement constaté dans ces espaces de vie. Ces derniers sont placés dans des positions optimales, en scindant le champ d'habitat social en deux batteries d'indicateurs: appropriation de l'espace extérieur et habitabilité des espaces intérieurs, selon les aspirations des habitants.

## REFERENCES

- [1] Alian Y et André S, (2000), « le projet urbain, Enjeu ; Expérimentations et Patrimoines », ED de la Villette, Paris.
- [2] Alexandre G, (1979), « de la synthèse de l'habitat », édition DUNOD, paris.
- [3] Alexandre G, (1982), « Architecture et climat », édition Berger-levrault, paris.
- [4] Da Cunha A., Matthey L. (coords.), 2007, La ville et l'urbain : des savoirs émergents, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes, 488 p.
- [5] Avitabile A, (2005), « la mise en scène du projet urbain », Ed L'Harmattan, Paris.
- [6] Arlond. F, 2005, « le logement collectif de la conception à la réhabilitation », Ed LE MONITEUR, Paris.
- [7] Banatia, F, l'appropriation de l'espace à Alger après 1962, Edition, S.N.E.D. Alger, 1977.
- [8] Barbey, G , (1990), « l'évasion domestique », Ed COLLECTION D'ARCHITECTURE, Lausanne.
- [9] Berdoulay. V., Soubeyran.O. , (2002), « L'écologie urbaine et l'urbanisme », Ed La Découverte, Paris.
- [10] BONILLA. M., (2003), « le grand ensemble comme forme urbaine », publication de l'université de Saint-Etienne.
- [11] Brigitte V, (2007), « construire ou rénover en respectant la Haute Qualité Environnementale », édition EYROLLES, PARIS.
- [12] Charlot-Valdieu C. et Outrequin P. (2002). « State of the art review of indicators and systems of indicators », CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment). décembre 2002, 36 p.
- [13] Charlot-ValdieuC, Outrequin P,(2006) « Développement durable et renouvellement urbain: des outils opérationnels pour améliorer la qualité de vie dans nos quartiers », Publié par Editions L'Harmattan, p80.
- [14] Chenntouf T, (2008), « L'Algérie face à la mondialisation », Publié par African Books Collective,330p.
- [15] Christian TOPALOV, le logement en France, Histoire d'une marchandise impossible, Paris, Presse de la Fondation Nationale des Sciences politiques, 1987.
- [16] Claire BERTHET, Contribution à une histoire du logement social en France au XX<sup>e</sup> siècle, édition Harmattan 1997.
- [17] DAVID Marcillon, Didier Rebois et Chris Younès, Revue urbanisme, « figures urbaines du durable » mai- juin 2006.
- [18] De sablet M, (1991), « Des espaces urbains agréables à vivre, places, rues, squares et jardins », Edition du Moniteur.
- [19] Faune. A, (1996), « entre les tours et les barres », délégation interministérielle à la ville, paris.
- [20] François T, JEAN NOEL B, MARIO B (2003). « Les grands ensembles une histoire qui continue ». Ed. Publication de l'université de Saint- Etienne.
- [21] Jean-Yves T, Monique Z, (1998), « Projet urbain: ménager les gens, aménager la ville », ED Mardaga, 199P.
- [22] Hamidou R, (1989), « le logement un défi. » Ed. ENAP/OPU/ENAL, Alger.
- [23] Ingellina, P, (2001), « le projet urbain », Ed que sais-je, paris.
- [24] Georgs m« Urbanisme et logement, analyse d'une crise », ED PUF, Paris 1992 (174).
- [25] Gauzin-muler.D, (2001), « l'architecture écologique », Ed LE MONITEUR, Paris.
- [26] KHALEFALLAH. B,(1999), « analyse du problème de la de production de logements en Algérie, cas de M'sila », Mémoire de Magistère, EPAU.
- [27] Lacaze, J.J, (1995), « introduction à la planification urbaine », Ed LE MONITEUR, Paris.
- [28] Malisz, B, (1972), « Formation des systèmes d'habitat », Ed Dunod, Paris.
- [29] MASBOUNGLA. et al. (2002) « Projets urbains en France », Ed Le Moniteur, Paris.
- [30] Masboungi A. Bourdin A, (2004) , « un urbanisme et mode de vie », édition du Moniteur, Paris.
- [31] Stebe J.M, (1998), « le logement social en France », Ed QUE-SAIS-JE ? Paris.
- [32] Stebe J.M, (1995), « la réhabilitation de l'habitat social en France » Ed, QUE-SAIS-JE ? Paris.
- [33] THIERRY PAQUOT, Revue urbanisme, « éco quartier » mai- juin 2006.

\*

