

**Colloque de l'Observatoire universitaire de la Ville et du Développement durable.  
« Développement urbain durable, gestion des ressources et gouvernance ».  
21-23 septembre 2005, Université de Lausanne.**

---

**Nadia DJELAL**  
**Géographe – Urbaniste.**  
**Maître de conférences.**

**EPAU - Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme – Alger.**

**« Morphologie urbaine et développement urbain durable : cas d'Alger. »**

**Mots clefs :**

Morphologie urbaine. Organisation spatiale. Etalement urbain. Centralités urbaines.

**Résumé :**

Les villes, et notamment les plus grandes, sont aujourd'hui confrontées à d'innombrables problèmes. La tendance actuelle et la plus répandue, montre que globalement, le développement et l'extension des activités en périphérie urbaine, associés à la recherche d'un habitat individuel, conduisent vers une ville fragmentée, dispersée, consommatrice de sols et génératrice de longs déplacements. La ville, étalée et multipolaire, tend alors de plus en plus vers une forte spécialisation fonctionnelle avec un zoning de l'habitat, des activités, des services, des espaces de loisirs... Ce modèle urbain induit de grands déplacements qui seront à l'origine de nombreuses nuisances, et se traduit par de fortes disparités territoriales et spatiales ainsi que des inégalités sociales.

Pour que la ville puisse répondre aux impératifs du développement urbain durable et pour favoriser une organisation spatiale dans ce sens, notre communication, en prenant comme exemple la ville d'Alger, s'articulera autour de trois points qui sont les suivants :

**1-Ville étalée et diffuse ou ville compacte et dense ? Les formes urbaines et la question de la durabilité.**

La réflexion, globale, s'appuiera sur plusieurs interrogations :

- doit-on continuer à envisager la ville sous sa forme actuelle, étalée et dispersée ?
- doit-on concevoir un modèle opposé, dense et compact, limitant ainsi la consommation effrénée du sol et davantage en adéquation avec la durabilité urbaine ?
- doit-on enfin, en vue d'une forme urbaine durable et optimale, envisager une autre alternative en identifiant des modalités différentes de mise en place de stratégies d'occupation de l'espace ?

**2- Processus de formation du territoire urbain algérois.**

Le dynamisme urbain d'Alger, sous l'emprise de différents facteurs, se traduit au cours de ces vingt dernières années par un étalement urbain assez important et une fragmentation des espaces accompagnés d'une détérioration du cadre de vie et de l'environnement, ainsi que d'une vulnérabilité de plus en plus grande des infrastructures. Il s'agit pour nous d'identifier les différentes stratégies et acteurs de la production du sol et de voir comment se traduit leur matérialisation dans les espaces et dans les formes urbaines.

**3-Morphologie urbaine et intégration des dimensions du développement urbain durable à Alger.**

Les exigences nouvelles et croissantes sur le plan économique, social et culturel peuvent-elles être conciliées avec les exigences du développement urbain durable ? Comment envisager la gestion intégrée du système de centralités urbaines, de la fonctionnalité des espaces, des réseaux de transports et de l'utilisation des sols, et comment les formes urbaines peuvent-elles émerger dans ce contexte ?

## « MORPHOMOGIE URBAINE ET DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE : CAS D'ALGER. »

Les villes, et notamment les plus grandes, sont aujourd'hui confrontées à d'innombrables problèmes. Parmi ceux touchant au développement urbain durable, le plus sujet à débat, se réfère à la relation morphologie des villes/ durabilité urbaine.

Au niveau des formes et de la morphologie urbaine, l'**étalement** spatial, qui est la tendance actuelle la plus répandue des grandes villes et qui se caractérise par une forte consommation de sol et de longs déplacements, est rendu responsable des dégradations environnementales et par corollaire de la dégradation des conditions et de la qualité de vie des populations urbaines. A l'inverse, la forte **concentration** des hommes et des activités sur un espace restreint, peut aussi conduire à de graves problèmes de congestion, contrariant ainsi les objectifs écologiques, la sauvegarde de l'environnement et par là, la qualité de vie urbaine.

En conséquence, pour que la ville puisse répondre aux impératifs du développement urbain durable et pour favoriser une organisation spatiale dans ce sens, faut-il promouvoir la ville sous sa forme actuelle c'est-à-dire étalée et diffuse ou doit-on concevoir une ville compacte et dense, limitant ainsi la consommation effrénée du sol ? Entre la ville étalée et la ville compacte, ne peut-on pas envisager une autre alternative avec des modalités différentes dans les stratégies d'occupation de l'espace ? Dans ce cas, de quelle manière doit-on intégrer les dimensions du développement urbain durable dans la morphologie urbaine ?

Notre communication, en prenant comme exemple la ville d'Alger, aura comme objectif à travers ces quelques interrogations, de voir comment la capitale algérienne doit favoriser une organisation spatiale répondant au mieux à un développement urbain durable.

### **1-VILLE ETALEE ET DIFFUSE OU VILLE COMPACTE ET DENSE ? LES FORMES URBAINES ET LA QUESTION DE LA DURABILITE.**

#### **1-1- Les mécanismes de l'étalement urbain.**

L'étalement urbain se définit comme étant un développement dispersé à l'extérieur des centres urbains, le long des routes et en milieu rural et dérive d'une expression venant des Etats-Unis : « urban spraw ». Il se caractérise globalement par une consommation abusive du sol, de faibles densités d'occupation, une forte dépendance de l'automobile, une fragmentation des espaces se traduisant par de grandes séparations spatiales entre les zones urbanisées et un paysage de dispersion, une séparation des différentes fonctions en aires distinctes et isolées les unes des autres, une carence d'espaces publics et de centres communautaires. Cet étalement urbain est, en fait, le produit de la croissance rapide de l'urbanisation périurbaine depuis la deuxième moitié du XXe siècle, et résulte de la combinaison de plusieurs facteurs qui en se combinant entre eux, multiplient les effets du phénomène. Parmi ces facteurs, les plus déterminants sont :

- La mobilité individuelle motorisée.

Parce que le développement de l'automobile, qui devient rapidement un produit de large consommation, va permettre des dessertes beaucoup plus importantes que les transports collectifs, il va ouvrir l'accès à des espaces fonciers plus disponibles, moins coûteux, mais dans un rayon de plus en plus éloignés des centres de la ville. Le développement des réseaux de transport et la diffusion de l'automobile jouent un rôle essentiel pour expliquer les changements dans les formes urbaines.

- Les mutations socioculturelles.

Le refus des nuisances liées à l'urbain, l'évolution de la structure des ménages, une aspiration à un autre mode de vie, le désir d'un logement individuel, ont induit, d'une façon générale, la recherche d'une certaine qualité de vie, d'un accroissement des besoins en logements, d'espaces résidentiels plus grands, entraînant ainsi la déconcentration de la fonction résidentielle qui se traduit de plus en plus par une extension spatiale jamais atteinte. Les surfaces urbanisées progressent très vite, engendrant le phénomène de périurbanisation.

- Les nouvelles formes de localisation des activités.

Le développement et les transformations des activités de service au cours de ces dernières années, se traduisent par de nouvelles formes de localisations qui deviennent de plus en plus complexes et multiples. A des localisations classiques, situées dans le centre de la ville, espace privilégié car constituant un nœud d'interactions de toute nature, apparaissent en parallèle, des localisations périphériques, plus ou moins éloignées du centre, sur des espaces non seulement mieux adaptés aux besoins nouveaux et d'une meilleure accessibilité, mais aussi pour des raisons de coûts fonciers et de disponibilité plus grande d'espace. Ces délocalisations des activités nouvelles ou anciennes vers les périphéries, contribuent également à l'étalement et à l'extension des espaces urbains.

Dans les villes du sud de la Méditerranée, à ces trois facteurs majeurs, cause de l'étalement urbain, s'ajoutent deux autres facteurs spécifiques : la croissance urbaine et le développement de l'habitat non autorisé ou habitat informel.

- La croissance urbaine.

Dès les années 1940-50, sous l'effet de la croissance démographique et des gains migratoires, la croissance urbaine dans les villes de la rive sud de la Méditerranée connaît des taux d'accroissement très forts : + 3 % par an. Avec un taux d'urbanisation voisin de 70 %, cette croissance se polarise surtout autour des grandes agglomérations dans lesquelles nous pouvons constater un intense mouvement de périurbanisation et un phénomène d'étalement spatial très important.

- Le développement de l'habitat non autorisé ou habitat informel.

Les constructions illégales, non réglementées et non autorisées, sont souvent spectaculaires par leur ampleur et leur foisonnement dans les villes du sud de la Méditerranée, notamment les grandes capitales et les métropoles. Au Caire par exemple, les quartiers d'habitat illégal couvrent 50 % de l'espace urbain, au Maroc et en Algérie, 30 %. Ces quartiers spontanés, soumis à un processus de densification et de verticalisation, déficients en services publics, en réseaux d'adduction d'eau et d'assainissement, entraînent non seulement un étalement démesuré de la ville, mais aussi un gaspillage d'espace, la détérioration des paysages et du cadre de vie urbain et surtout la perte irréversible de terrains agricoles.

En définitive, dans la plupart des grandes villes, le développement de l'automobile, la recherche d'un habitat individuel associée à la croissance et à l'extension des activités en périphérie urbaine, ajoutés à la croissance urbaine et au foisonnement de l'habitat illicite dans certains cas, conduisent vers un nouveau modèle de ville. L'extension de l'urbanisation sur des terres rurales se fait souvent au delà de la desserte des services et des lieux d'emplois et les différents espaces, de vie, d'achat, de travail, de récréation, etc...se trouvent dissociés et vont contribuer fortement à la croissance de l'étalement urbain. De cela, résulte une ville fragmentée, diluée, dispersée, qui ne cesse de s'étendre, consommatrice de sols et génératrice de longs déplacements. Ce modèle urbain de ville dispersée induit de grands déplacements qui seront à l'origine de nombreuses nuisances, et se traduit par de fortes disparités territoriales et spatiales ainsi que par des inégalités sociales.

Durant les années 1970-90, les domaines d'intérêt et d'intervention du développement durable se font de plus en plus nombreux et pressants. Des préoccupations mondiales liées à l'écologie, l'environnement et l'écosystème, on passe en 1992, avec le sommet de Rio et son prolongement à Curitiba, à des approches plus centrées sur l'urbain et la ville. Lors de la conférence d'Aalborg en 1994, une charte des villes européennes pour la durabilité est adoptée.

Se posent alors de nouveaux questionnements : la ville étalée est-elle encore souhaitable ? La ville écologique étant celle qui présente les moindres coûts, c'est-à-dire une ville compacte et dense, comment « re-compacter » la ville ?

## **1-2- La ville compacte et dense.**

La ville compacte est avant tout une ville dense et dans laquelle l'urbanisation s'est faite de façon continue. La problématique des densités a été analysée par plusieurs auteurs qui ont surtout mis l'accent sur les avantages en termes de mobilité (déplacements de courte distance et utilisation des transports publics entraînant de substantielles économies) et de mixité sociale.

De ce fait, dans de nombreux pays, la ville compacte devient un modèle car les fortes densités et la compacité permettent non seulement de limiter la consommation du sol par le biais de stratégies variées, mais traduisent aussi un degré d'intervention assez fort sur le développement urbain : limite de l'étalement urbain par des actions de réhabilitation, rénovation, requalification urbaine ; développement d'un réseau de transport en commun comme alternative à l'automobile ; valorisation du cadre bâti et du patrimoine comme solution au déclin du centre ; etc..., Toutes ces actions se traduisent en conséquence par des changements dans le développement urbain, allant dans le sens d'une forme urbaine durable et idéale.

G.Pouyanne (2003) en analysant « les avantages comparatifs de la ville compacte », note que celle-ci présente trois avantages majeurs :

- une économie de sols non urbanisés.

Les formes compactes de développement consomment moins d'espaces pour une même population, ce qui permet la protection de milieux naturels et la préservation de sols cultivables.

- une économie dans les coûts d'urbanisation.

Pour l'ensemble des réseaux (eau, gaz, électricité...) l'augmentation des densités provoque une diminution des distances et donc une diminution des coûts.

-une économie d'énergie liée aux déplacements.

En utilisant la courbe de Newman et Kenworthy (1998), G.Pouyane rappelle que densité résidentielle et consommation d'énergie par tête sont reliées de façon inverse. Ainsi le modèle américain / australien, faiblement dense et dont le développement est basé sur l'usage de l'automobile s'oppose au modèle européen / asiatique, aux densités élevées et favorable aux transports en commun et aux « modes doux » (vélo, marche à pied).

L'auteur se montre cependant prudent en ce qui concerne les deux premiers types d'économies qui, selon lui reposent sur des bases fragiles, car si différentes études entreprises jusque là sur le sujet ont montré leur influence significative sur les coûts, ces économies ne peuvent cependant pas être considérées comme des variables pertinentes pour expliquer les coûts d'urbanisation, car les résultats ont été différents en fonction de la méthode d'analyse utilisée. Pour le troisième type d'économie, la réalité est plus complexe car, hormis les déplacements domicile-travail, réguliers et toujours identiques à l'origine comme à l'arrivée, les autres types de déplacements échappent à cette logique de forte densité/faible consommation d'énergie, car résultants de comportements non professionnels et plus différenciés.

Le modèle de ville compacte et dense, provoque aussi d'autres controverses car la concentration d'une forte population et de toutes les activités économiques dans un espace restreint que serait la ville compacte peut aussi conduire à de graves problèmes de congestion, contrariant ainsi les objectifs écologiques de la sauvegarde de l'environnement. La concentration en augmentant la congestion, diminue aussi la qualité urbaine et entraîne des effets négatifs de pollution.

La solution serait alors peut-être dans la conception de nouvelles modalités de répartition de l'habitat, des activités et des équipements pour arriver à des formes urbaines répondant à la question de la durabilité.

### **1-3- Les formes urbaines et la question de la durabilité.**

Entre la ville étalée et la ville compacte, certains soutiennent le modèle de la ville polynucléaire dans laquelle les fonctions ne sont plus concentrées dans le centre principal, mais dispersées dans plusieurs autres centres diversifiés, reliés entre eux par des infrastructures de transport publiques performantes.

Il s'agit donc de « re-concevoir » les formes existantes et de prendre en considération la nécessité d'approches différentes au niveau de la planification et de la conception pour qu'elles deviennent plus durables. Reconsidérer les liens entre densification, mixité, formes urbaines et mobilité afin que les acteurs de l'urbain favorisent d'une part des dynamiques spatiales générant des modalités de développement durable et élaborent d'autre part une politique de déplacement stimulant ces mêmes dynamiques spatiales.

La politique de la ville est repensée avec, notamment, la maîtrise de l'étalement urbain par une utilisation économe des espaces et la préservation de la qualité des ressources naturelles.

## **2- PROCESSUS DE TRANSFORMATION DU TERRITOIRE URBAIN ALGEROIS : LES STRATEGIES DES DIFFERENTS ACTEURS ET L'ETALEMENT SPATIAL DE LA VILLE.**

Le dynamisme urbain d'Alger, sous l'emprise de différents facteurs et acteurs (non identiques selon la conjoncture économique et politique), se traduit au cours de ces vingt dernières années par un étalement urbain assez important et une fragmentation des espaces accompagnés d'une détérioration du cadre de vie et de l'environnement, ainsi que d'une vulnérabilité de plus en plus grande des infrastructures.

Au niveau de la croissance des villes, nous pouvons distinguer deux périodes différentes selon les stratégies des acteurs de l'urbain :

- de 1962 à la fin des années 80, avec une planification urbaine publique dans un état à économie dirigée et planifiée,
- de 1990 à aujourd'hui, avec une nouvelle conjoncture économique d'ouverture à l'économie de marché et l'émergence des investissements privés dans la production de la ville.

### **2-1- De 1962 à la fin des années 80 : La planification urbaine publique dans un Etat à économie dirigée et planifiée :**

A partir de 1962, date de l'indépendance du pays, le cadre et la structure urbaine coloniale, vont se maintenir plus ou moins bien dans leur état pendant toute la décennie 70 et même durant de début des années 80. Durant cette première période et au niveau de la planification urbaine, l'aménagement des villes n'est pas considéré comme une priorité et leur développement, qui se fait en l'absence d'un véritable plan d'urbanisme, est marqué par des extensions urbaines périphériques démesurées, sans aucune qualité urbanistique et architecturale et largement dépourvues d'équipements, hormis quelques équipements de proximité.

A la fin des années 70, devant l'ampleur des problèmes urbains, notamment la faible production de logements et d'équipements, des solutions sont envisagées avec l'institution de **Zones d'Habitat Urbain Nouvelles (ZHUN)** composées de grands ensembles d'habitat collectif sur les réserves foncières communales situées en périphérie des villes. Les ZHUN, financées par le budget de l'Etat dans le cadre des programmes d'équipement, sont en fait une procédure technique et administrative ayant comme objectif la construction de logements collectifs et leurs équipements d'accompagnement face à une croissance démographique<sup>1</sup> assez forte et à une demande sociale en logements et équipements de plus en plus importante.

A Alger, le résultat de la production des ZHUN, a été à la fois positif, car la capitale a connu des expansions importantes, mais aussi négatif car les espaces produits ont été décevants sur le plan architectural avec une dégradation rapide des immeubles, une pauvreté et une monotonie des éléments architecturaux, une mauvaise utilisation et une sur-consommation des

---

<sup>1</sup> Globalement en 1998, le rythme de croissance de la population algérienne reste (malgré une légère tendance à la baisse) assez fort : %

A Alger il est relativement faible : 0,3 % pour le Grand-Alger (communes du centre et du péricentre) mais 1,5 % pour la wilaya toute entière, c'est-à-dire en intégrant les périphéries d'Alger. Entre 1966 et 1977, il était respectivement de 3,2 % et 3,6 %. (Source : Office National des Statistiques. ONS).

espaces extérieurs, etc.... Sur le plan des fonctions et sur le plan organisationnel, cela se traduit par un sous équipement et des ruptures entre les différentes ZHUN de la périphérie algéroise et entre les ZHUN et les autres espaces plus anciens, notamment l'espace central colonial.

Les ZHUN ont été, entre 1974 et 1990, le moteur principal de l'urbanisation produite par l'initiative du pouvoir public et par ricochet un des facteurs majeurs de l'étalement urbain. Si elle ont permis « la réalisation d'objectifs de développement ambitieux, correspondant aux choix urbanistiques dominants de l'époque, c'est à dire zonage à grand échelle et grandes opérations d'urbanisme, particulièrement en matière d'urbanisme et d'habitat » (M. Saidouni. 2000), elles ont fait aussi apparaître des effets négatifs, tel que le gaspillage du foncier, des formes d'urbanisation chaotiques, la faiblesse des équipements d'accompagnement, une dégradation de l'environnement, l'absence d'une vision durable de la ville.

Parallèlement, l'Etat algérien se lance également dans la création de **zones industrielles (ZI)**, qui, dans bien des cas, par leur taille souvent supérieure à la superficie de la ville existante, ainsi que dans la réalisation d'opérations de **promotions immobilières** avec des logements sociaux, de fonction... Ceci a pour résultat d'accentuer encore davantage l'étalement spatiale et l'éclatement des villes algériennes.

## **2-2- De 1990 à aujourd'hui : nouvelle conjoncture économique et mécanismes de transformation de l'espace urbain.**

La chute brutale des prix des hydrocarbures (les recettes des hydrocarbures baissent de 43% en 1988 par rapport à 1985), et le poids excessif de la dette extérieure (l'Etat doit encore emprunter à court terme pour couvrir les besoins d'importation), et face à une situation sociale fortement dégradée (26,8% de la population ayant entre 16 et 24 ans sont au chômage en 1987), le pays connaît de graves émeutes menées par des jeunes en octobre 1988 (A. Benbitour. 1998). Les autorités réagissent à cette nouvelle situation par l'adoption d'une série de réformes qui vont toucher l'ensemble des secteurs. A partir de 1990, nous assistons à la mise en œuvre progressive des mécanismes de l'économie de marché. Ainsi avec une prise de conscience de la raréfaction des ressources budgétaires publiques et des limites du dirigisme socialiste ainsi que de la planification étatique, s'enclenchent donc l'ouverture démocratique et le passage à une économie de marché.

Sur le plan urbanistique parmi les éléments nouveaux qui vont permettre à l'espace urbain de connaître des mutations importantes et profondes, nous retiendrons la mise en place de nouveaux instruments d'urbanisme et la nouvelle loi foncière de 1990, la prolifération de l'habitat illicite ou informel ainsi que le développement des services et commerces

Dans le nouveau contexte, les anciens instruments de planification urbaine qui reposaient sur la programmation des investissements publics deviennent obsolètes et sont remplacés par de **nouveaux instruments d'urbanisme** beaucoup plus orientés vers la rationalisation de l'occupation des sols. Ainsi le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (**PDAU**) d'Alger, mis en place en 1995, vise avant tout à remplacer une pratique urbanistique bureaucratique par une gestion plus économique des sols en renforçant la réglementation urbaine et en instituant un urbanisme polyfonctionnel dans lequel les différentes fonctions urbaines sont intégrées (habitat, commerce et service, industrie).

Quand au Plan d'Occupation des Sols (**POS**), instrument opérationnel et de composition urbaine, il permet de prendre en charge, en plus des actions d'urbanisation nouvelle, des opérations d'urbanisme spécifique, tel que rénovation, réhabilitation, densification, gestion de l'espace public comme moyen de reconquête des centres villes délabrés, réhabilitation des périphéries désordonnées, préservation du patrimoine bâti et de l'environnement, etc... tout en permettant la concertation et l'intégration de nouveaux acteurs de l'urbain, c'est à dire les citoyens par le biais d'associations (M.Saidouni. 2000).

Théoriquement, dans les nouveaux instruments d'urbanisme, PDAU et POS, la contrainte foncière devient l'élément majeur de rationalisation de l'occupation des sols. En rupture avec le modèle de développement volontariste et socialiste, **la nouvelle loi foncière de 1990** réhabilite la propriété privée et permet le remplacement de la gestion étatique centralisée par une gestion reposant sur un marché foncier libéral dans lequel l'Etat n'est plus le seul acteur de l'urbanisation. Ainsi, si l'Etat et les collectivités locales continuent à jouer un rôle de régulateur de l'urbanisation car ils restent toujours les seuls initiateurs des instruments et des actes d'urbanisme, d'autres acteurs apparaissent et peuvent s'impliquer dans le fonctionnement du marché foncier : les propriétaires fonciers, les agences privées de promotion foncière et immobilière, des agences foncières locales ...

L'Etat n'étant plus le seul à investir dans l'urbain ainsi que la multiplication des acteurs contribuent tout deux à une extension spatiale des villes de plus en plus importante. La rareté du foncier (en dehors de quelques poches disséminées et de propriétés privées conservées, la majorité des terres sont propriété communale ou domaniale) provoque une inflation des prix des terrains à bâtir, produisant une appropriation et un type de construction qui échappent à toute forme de contrôle : **l'habitat informel** qui prend dans certains cas, des proportions spatiales assez importantes. Cet habitat, qu'il soit de standing ou bidonvillisé, en occupant illégalement des terrains à vocation agricole, se caractérise par un environnement assez négatif : problèmes de transport et de liaison aux infrastructures existantes, viabilisation très souvent inexistante, absence ou faiblesse d'équipements et de services...

Enfin, la libéralisation de l'économie aura aussi comme importante conséquence, le **développement des services et des commerces** qui, face à la saturation des espaces centraux, ou à leur relatif vieillissement se localisent de plus en plus sur les espaces périphériques, participant ainsi à l'étalement et à l'éclatement des agglomérations urbaines. Ces activités présentent dans beaucoup de cas des localisations spontanées et irrationnelles, inégalement réparties dans l'espace et éloignées des centres de décisions et des grands axes de desserte.

### **2-3- les nouvelles formes urbaines.**

En définitive, les différentes politiques économiques appliquées en Algérie ont eu un impact différencié sur la croissance de l'espace algérois.

Durant la première période allant de 1962 au milieu des années 80, qui se caractérise par une économie planifiée, l'urbanisation est le résultat presque exclusif de l'investissement et des politiques publiques. Le développement urbain qui reste très largement un développement des périphéries au détriment du centre et des espaces péri-centraux, est marqué par la mise en place des ZHUN, des Zones Industrielles et de lotissements, sur les réserves foncières communales. Les formes d'urbanisation induites par les premières années post-indépendance, sont en fait surtout le résultat d'une simple politique de l'habitat sous contrôle de l'Etat et des



collectivités locales, pour répondre aux besoins d'une populations dont les taux de croissance sont assez considérables.

Les extensions des villes, qui se font sans prise en compte des principes d'un développement urbain durable, se traduisent par une consommation effrénée des sols et un étalement du tissu urbain au détriment des terres agricoles, par une détérioration des conditions environnementales et par un manque flagrant d'équipements, notamment au niveau des besoins les plus élémentaires (écoles, centres de soin, commerces, services...).

Les années 80 marquent une période de transition qui va aboutir à une nouvelle politique économique orientée vers l'économie de marché à partir des années 90. Le secteur public cède progressivement la place au secteur privé. Cependant nous pouvons noter un décalage entre les juridictions et les réalités du terrain. Ainsi, les nouveaux instruments d'urbanisme qui, théoriquement, instituent une gestion plus économique du sol et intègrent de nouveaux acteurs, peuvent dans le cadre de la nouvelle loi foncière, contribuer à la durabilité de la ville. Mais insuffisamment appliqués sur le terrain, leur rôle est loin d'être efficace. Enfin, le développement et la croissance des services et commerces privés, par des formes de localisations périphériques de plus en plus éloignées du centre de la ville et ne répondant à aucune rationalité, accentuent encore davantage les problèmes de dysfonctionnement entre lieux de résidence et lieux d'achats.

La croissance urbaine d'Alger se traduit donc par un étalement spatial et un éclatement de la ville et met en exergue des phénomènes de ségrégation et de différenciation qui vont à l'encontre des principes d'un développement urbain durable.

### **3- MORPHOLOGIE URBAINE ET INTEGRATION DES DIMENSIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE A ALGER.**

#### **3-1- Les nouvelles exigences économiques, sociales et culturelles d'Alger et le développement durable urbain de la capitale.**

Depuis 1962, l'Algérie se trouve confrontée à de nombreux problèmes dont celui de l'adéquation entre d'une part, une population en croissance rapide et qui évolue aussi bien sur le plan social que culturel, d'autre part la valorisation et la protection des ressources naturelles et de l'environnement.

La capitale a été une ville très attractive bien avant l'indépendance du pays. Après 1962, l'exode rural qui va se poursuivre pendant plus d'une décennie, provoque un surpeuplement de la capitale, une saturation de son parc logement et une urbanisation diffuse et anarchique. Le dernier recensement de la population effectué en 1998, montre cependant une capitale qui, malgré sa forte attractivité, présente une croissance de population urbaine en ralentissement évident. Cependant, si la croissance annuelle moyenne de la population d'Alger (1,57 %) reste très inférieure à la croissance nationale (3,57 %) et même au taux de croissance naturelle nationale (2,16 %), elle présente surtout un contraste très frappant entre l'agglomération algéroise qui, avec environ 1, 5 million d'habitants, a un taux de croissance négatif (0,22 %) et sa périphérie qui avec 1 million, a un taux de croissance de 5,3 %<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Source : Office National des Statistiques. 1998.

Ces transformations quantitatives s'accompagnent aussi de transformations qualitatives avec notamment des changements du mode de vie sous l'effet de l'évolution sociale et culturelle et de la recomposition de la structure familiale.

Au cours de ces dernières années, la société algérienne a connu de profondes transformations, marquée par une urbanisation rapide, par une scolarisation en progression (notamment féminine avec 80% des filles scolarisées en 1998 contre 36% en 1966), par le rôle croissant de la communication audiovisuelle (83% des ménages disposent d'un téléviseur en 1992 contre 56% en 1983), une activité féminine de plus en plus confirmée (13% en 1996 contre 1,4% en 1966), un taux d'analphabétisme en régression (31% en 1998 contre 1,4% en 1966)<sup>3</sup>. De ce fait, tiraillée entre un modèle culturel traditionnel soumis à une remise en question et des normes aussi bien occidentales qu'orientales introduites notamment par le biais des nouvelles technologies de communication venant des pays européens et des pays du Moyen Orient, la société algérienne connaît actuellement un basculement qui se traduit par le passage d'une situation culturelle avec des références et des valeurs traditionnelles à une situation intégrant de nouvelles références, de nouvelles valeurs, de nouveaux modèles.

Ce basculement de la tradition à la modernité, la dislocation progressive des structures familiales (les rapports de solidarité et de cohésion familiale tendent de plus en plus vers une certaine déliquescence et aboutissent à l'effritement de la structure sociale dans son ensemble), l'instruction de masse et le vaste marché de l'emploi urbain créent les conditions idéales de l'émergence de nouvelles pratiques urbaines, marquées par le modèle de la vie moderne et l'individualisme, mais aussi l'inadaptation de tout un pan de la société aux réalités actuelles, allant même jusqu'à la marginalisation et à l'exclusion de groupes sociaux confrontés au chômage et à la pauvreté en milieu urbain. Ceci entraîne chez beaucoup un sentiment d'insécurité, d'autant plus fort qu'il est aggravé par la désorganisation et les dissociations familiales. Le phénomène migratoire a aussi été un facteur de déstructuration de la famille traditionnelle qui, par la séparation physique de ses composantes, tend vers la nucléarisation et l'isolement de l'individu de son groupe traditionnel.

Ces mutations profondes de la société algéroise vont se répercuter sur le mode d'habiter et entraîner des besoins croissants en espaces nouveaux, en activités nouvelles, en transports... Les familles étant de taille plus réduite mais en plus grand nombre, aspirent de plus en plus à un logement individuel et à des services nouveaux. Comment alors envisager ces besoins nouveaux avec une gestion intégrée de la capitale respectant les exigences du développement durable urbain ?

### **3-2- Gestion intégrée de la capitale et développement durable urbain.**

Les Plans<sup>4</sup> qui se sont succédés depuis 1962 à Alger n'ont pas eu les effets escomptés par rapport aux objectifs assignés et ont tous enregistré les mêmes défaillances. Ils ont été vite déphasés par rapport au développement socio-économique, car le plus souvent basés sur des études préalables aléatoires et de données peu fiables ignorant la réalité du terrain et se sont aussi heurtés à la non-maîtrise publique du foncier soumis à une très forte spéculation. Et surtout, ces plans n'ont pas pris en considération la problématique des formes urbaines dans une perspective durable, car ils n'ont pas intégré les principes de préservation et de protection

---

<sup>3</sup> Ceneap/ Mokkaedem Ahmed et Co. Mai 2001.

<sup>4</sup> POG, PUD, PDAU, GPU.

de l'environnement ainsi que le respect des priorités à la fois sociales, économiques et environnementales.

Pour arriver à une gestion intégrée de la capitale algérienne dans une perspective de développement durable urbain, l'accent doit être mis plus particulièrement sur trois objectifs :

- **Développement de centralités urbaines,**

La structure urbaine d'Alger s'orientant de plus en plus vers une structure polycentrique, il s'agirait de contribuer au développement de cette structure, avec le développement d'équipements d'agglomération et de services de proximité au niveau de chaque centre. Les différents pôles par une spécialisation performante (technopoles, recherche-innovation, pôle à caractère commercial, d'activités spécifiques, d'équipements et de services...) et une bonne répartition sur l'ensemble du territoire de l'agglomération permettraient de réduire les déplacements, d'améliorer la desserte, de réduire les inégalités. Ces pôles deviendraient alors des espaces stratégiques pour l'ensemble de l'agglomération.

- **fonctionnalité des espaces,**

En remédiant à la pauvreté des espaces publics centraux et des parcs urbains, il s'agirait d'améliorer la qualité de vie et d'attractivités des espaces. L'effort doit être aussi mis sur le renouvellement urbain des franges et des espaces dévalorisés, le renforcement et la préservation des identités des différents territoires.

- **réseaux de transports et utilisation des sols.**

Développement d'un réseau de transport en commun performant de façon à réduire les déplacements individuels.

## **CONCLUSION.**

## **BIBLIOGRAPHIE.**

**ASCHER F.** (2004), *Les nouveaux principes de l'urbanisme*. L'aube. 110p.

**BENBITOUR A.** (1998), *L'Algérie au troisième millénaire. Défis et potentialités*. Alger. Marinoor.

**BOLAY J.C. – PEDRAZZINI Y. – RABINOVICH A.** (2000), « Quel sens au développement durable dans l'urbanisation du Tiers Monde ? ». *Les annales de la recherche urbaine*. N° 86 p 77-83.

**BOCHET B. – GAY J.B. – PINI G.** (2002), *La ville dense et durable : un modèle européen pour la ville ?*

Vues sur la ville. Observatoire universitaire de la ville et du développement durable.  
[www2.unil.ch/observatoire-ville/ovdd5.htm](http://www2.unil.ch/observatoire-ville/ovdd5.htm)

**CHALINE C.** (2001), *L'urbanisation et la gestion des villes dans les pays méditerranéen. Evaluation et perspectives d'un développement urbain durable*.

Réunion méditerranéenne « Gestion des villes et développement durable ». Barcelone 3-5 septembre 2001. 88 p.

**MOKADDEM A. – FICHOUCHE N. – KAASIS N. – OUALI A.** (2001), Transition démographique et structure familiale. CENEAP. Alger.170p.

**Office National des Statistiques** (1999), Recensement Général de la Population et de l'Habitat 1998. Les principaux résultats de l'exploitation exhaustive. Alger.

**POUYANNE G.** (2003). Les avantages comparatifs de la ville compacte – une esquisse de méthodologie pour l'étude des liens entre forme urbaine et mobilité.

XXXIXe Colloque de l'ASRDLF. Concentration et ségrégation. Dynamiques et inscriptions territoriales. Septembre 2003. Lyon.

**SAIDOUNI M.** (2000), Eléments d'introduction à l'urbanisme. Histoire, méthodologie, réglementation. Alger. Casbah.

-Principes d'action et enjeux des politiques urbaines de développement durable: janvier 1996.  
3<sup>e</sup> rencontres Nantes Ecopolis. « Des partenaires dans nos villes pour l'innovation urbaine ».21p.

[Http://www.urbanime.equipement.gouv.fr/cdu/accueil/bibliographies/devdurable/note](http://www.urbanime.equipement.gouv.fr/cdu/accueil/bibliographies/devdurable/note).