

## TYPOLOGIE ET CROISSANCE URBAINE LE CAS D'ALGER

par Abd El Kader FEKNOUS

La stratégie volontariste de préserver la vocation agricole de la Mitidja et du Sahel, supports inévitables de toute extension d'Alger, pose en ces termes la problématique suivante : le report, à court terme, de la croissance urbaine de la Capitale en dehors de sa région étant exclu, dans quelle proportion le tissu urbain actuel peut-il contenir cette croissance ?

Pour réunir les éléments de réponse à cette question deux axes de recherches ont été développés :

- évaluation des potentialités foncières constituées par les terrains libres (c'est-à-dire non occupés et non affectés à l'urbanisation), enclavés dans le tissu urbain algérois.
- appréciation des opportunités et des capacités d'évolution des différentes classes typologiques composant la ville. Si le premier axe n'est présenté que sommairement, le second sera, par contre, décrit de façon détaillée l'objet de communication.

. Avant d'aborder ces deux aspects fondamentaux de l'étude, il faut au préalable déterminer les besoins urbains, à l'horizon 1990, afin d'estimer les surfaces à urbaniser nécessaires.

A cet effet, seuls les besoins de la population excédentaire (1983-1990) seront pris en charge.

Les principales raisons de ce choix sont, d'une part, la difficulté de mesurer l'ensemble des déficits actuels et, d'autre part, la faiblesse du taux d'occupation du sol qui offre  $64\text{m}^2$  par habitant, alors que les normes admises sont de l'ordre de  $120\text{m}^2$  par habitant. Ceci amènerait à doubler le tissu urbain actuel estimé à 10.000 hectares environ, et rendrait, par conséquent cette étude inopportune.

## 1 - BESOINS URBAINS.

Partant des analyses socio-démographiques effectuées dans le cadre du Plan d'Urbanisme d'Alger, en sa deuxième phase, on a pu évaluer la population excédentaire 1983-1990 à 347.200 habitants. Ce volume de population correspond à celui que doit contenir un "secteur urbain tel que défini par la grille d'équipements élaborée par le C.N.E.R.U. dans le même cadre:

### A - L'emploi

Sur la base d'un taux d'activité de 25 % et d'un taux d'occupation de 20 %, la population active est évaluée à 172.100 personnes dont 68.840 seront vraisemblablement occupés et seront répartis comme suit :

- emplois tertiaires induits: 16.488 postes créés par les besoins propres à ce secteur urbain (cf. grille théorique des équipements).
- emplois tertiaires: 24.812 postes, soit, à raison de  $17\text{m}^2$  par emploi,  $421.804\text{m}^2$ .
- emplois secondaires: 27.536 postes répartis en deux catégories.

1- emplois à localiser dans des zones spécifiques ou zones industrielles : 13.770 postes soit 184 hectares ( 75 emplois à l'hectare).

2- emplois à intégrer dans le tissu urbain dans des micro-zones d'activité, c'est-à-dire des zones mixtes composées essentiellement d'habitat et d'activités non nuisantes : 13.770 postes qui, à raison de 175 emplois à l'hectare, occuperont 80 hectares.

### B - Le logement et les équipements.

Le volume de logements est estimé à 50.000 (TOL = 7), occupant selon une densité de 35 logements à l'hectare, 1.430 hectares de surface foncière. L'implantation des équipements consommera, quant à elle, 233 ha.

### C - Les autres fonctions urbaines et les voiries.

Les espaces verts, forêts, parcs urbains, emprises réservées et de transport ainsi que les voiries urbaines primaires et la voirie rapide, utiliseront 663 ha environ.

En récapitulant, et sans être exhaustif, on peut quantifier les besoins urbains de cette population excédentaire à 2.604 hectares.

## 2 - EVALUATION DE POTENTIALITES FONCIERES.

Ces potentialités qui, rappelons le, sont constituées de terrains libres situés à l'intérieur du tissu urbain algérois, ont fait l'objet d'une reconnaissance sur terrain et à partir de photos aériennes.

C'est ainsi que l'on a recensé près de 200 hectares. Il faut tout de même mentionner que leur non utilisation jusqu'à présent s'explique par la difficulté de les urbaniser. Les causes principales de leur abandon sont, leurs morphologies relativement chahutées (talwegs, ravin...), leur accessibilité malaisée ou leur nature juridique. Les possibilités d'urbanisation qu'ils offrent sont de toute façon largement en deçà des besoins.

### 3 - EVALUATION DES OPPORTUNITES ET DES CAPACITES.

L'évolution du tissu actuel, saisie à travers ses composantes typologiques :

Les investigations qui ont débuté en janvier 1983 ont montré tout de suite la complexité de l'héritage urbain. Il fallait par conséquent, pour le saisir, procéder à son morcellement. Or, s'il est admis que la compréhension d'une ville passe par son découpage, la difficulté réside dans le choix des éléments permettant l'identification de ses composantes homogènes.

Pour le cas d'Alger, nous nous sommes contentés essentiellement des paramètres suivants :

- fonction (s) dominante (s)
- morphologie du bâti
- mode d'occupation du sol
- aptitude du cadre bâti à l'évolution.

En plus de la recherche systématique de densification et d'exploitation de toutes les potentialités que recèle le tissu urbain, une autre préoccupation et non des moindres, allait orienter le travail et le mener dans les règles de l'art : l'application des options arrêtées par le plan d'urbanisme d'Alger et la mise en place d'une structure urbaine. Concrètement, toutes les mesures de capacités de l'ensemble des zones typologiques se sont faites sur la base du règlement d'urbanisme découlant de ces options urbanistiques. Ceci a exigé donc une approche analytique différenciée pour chaque partie de la ville.

Le découpage établi à partir des critères énumérés plus haut et recouvrant près de 9.800 hectares, a permis de dégager 253 zones homogènes regroupées en 12 classes typologiques :

- habitat individuel stable
- habitat individuel dynamique
- habitat collectif (grands ensembles)
- habitat collectif isolé sur forte pente
- tissu colonial dense et continu
- tissu colonial à base d'habitat individuel

- tissu d'habitat minimum
- tissu traditionnel
- villas de standing
- zones mixte à base d'habitat collectif et d'activités industrielles
- zones d'activités industrielles
- zones de grands équipements et emprises réservées.

L'ensemble de ces zones individualisées a connu un double traitement :

- une enquête sommaire, mais systématique sur toutes ces zones. Elle a abouti, d'une part sur la formation d'unités spatiales réglementaires, c'est-à-dire de petits territoires concernés par une même réglementation urbanistique et, d'autre part, sur la définition des différents types d'actions à mener dans le cadre du Plan d'Urbanisme. Ces deux résultats serviront de référence à ce qui suit :

- un traitement par échantillonnage (sondage par grappe) qui devait permettre, par sa finesse, d'évaluer les possibilités d'évolution et éventuellement de densification de chaque classe typologique.

Pour ce faire, il a fallu sélectionner dans un premier temps, la zone la plus représentative de sa classe typologique, et dégager par la suite les échantillons à traiter.

En ce qui concerne la sélection des échantillons, le caractère technique de ce travail (qui exige efficacité et respect des délais impartis à l'étude) a impliqué une démarche empirique : La spécificité de la zone et son devenir tel que dicté par le Plan d'Urbanisme d'Alger, ainsi que notre connaissance des différents sites urbains ont été déterminants. S'agissant du choix des zones, les critères ont été, par contre, nombreux et la démarche relativement élaborée car en plus de l'utilisation des paramètres qui ont permis de trier les échantillons, le croisement d'autres variables telles que le taux d'occupation par logement (T.O.L) et la densité des logements à l'hectare, a été effectué. La taille des zones a été, elle aussi, déterminante dans ce choix.

## R E C A P I T U L A T I F :

| Classes Typologiques                      | Nombre<br>de<br>Zones | Surfaces<br>Totales | Potentialités<br>foncières (ha) |
|-------------------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------------|
| Habitat individuel stable                 | 33                    | 1257,8              | 100                             |
| Hab.individuel dynamique                  | 28                    | 1035,7              | 727                             |
| Habitat minimum                           | 14                    | 284,4               | -235 (1)                        |
| Habitat collectif = Grands ensembles      | 102                   | 1038,4              | 489                             |
| Habitat traditionnel                      | 3                     | 29,4                | -60 (2)                         |
| Mixte = Habitat + Industrie               | 5                     | 207                 | 54 (3)                          |
| Activités Industrielles                   | 22                    | 1211,5              | 253                             |
| Colonial dense et continu                 | 3                     | 183,2               | -222                            |
| Collectif à base d'habitat<br>individuel  | 6                     | 108                 | 21                              |
| Collectif sur forte pente                 | 5                     | 120,7               | 0                               |
| Grands équipements et emprise<br>réservée | 29                    | 4193,6              | / (4)                           |
| Villas de standing                        | 2                     | 106,9               | / (4)                           |
| T O T A U X                               | 252                   | 9776,7              | 1127                            |

## COMMENTAIRES

Les observations qui suivent vont certainement aider à la compréhension des résultats obtenus et de la logique qui les sous-tend.

1 - Ce bilan, quoique négatif ne doit pas surprendre. Il ne doit en aucun cas décourager les actions de rénovation qu'il faudrait d'ailleurs, engager prioritairement. En effet tous les chiffres (cf. échantillon) montrent que ce genre de tissus est au dessous du seuil pathologique préconisé par l'O.M.S.

2 - Les 60 hectares nécessaires au transfert de la population en surplus à la Casbah, ont été évalués à partir d'un COS = 2 et d'un CES = 0,3, coefficients proposés par le P.U.D. d'Alger pour l'habitat collectif.

3 - Ce résultat est la sommation des différentes assiettes foncières qui peuvent être dégagées après le départ des industries de ce tissu. Il reste néanmoins approximatif puisque les industries transférables à l'extérieur de la région algéroise, (c'est-à-dire celles qui ne sont pas liées aux besoins d'Alger), ne sont pas connues.

Elles représenteraient 50 % de l'ensemble des industries à déplacer. C'est sur cette base que ce bilan a été établi.

4 - Les potentialités foncières contenues dans ces deux classes typologiques n'ont pu être déterminées par cette étude.

## CONCLUSION

L'excédent foncier (1.127 hectares) inventorié au niveau de l'ensemble des classes typologiques et auquel s'ajoutent les 200 hectares d'enclaves (soit au total 1.327 hectares) peut théoriquement prendre en charge la moitié des besoins de la population en surplus qui sont estimés à 2.600 hectares environ.

Mais en réalité, cette capacité appréciable de densification du tissu urbain actuel d'Alger est difficile sinon impossible à mobiliser intégralement à court terme. Les raisons en sont multiples.

et il serait fastidieux de les énumérer. Je ne citerai par conséquent que les plus importantes. : Il s'agit en premier lieu, de la diversité des actions à mener, induite par les caractéristiques spécifiques de chaque classe typologique et, parfois même, de certaines zones. Ce qui nécessite la création de plusieurs structures administratives, techniques et de mises en oeuvre spécialisées, car il est clair que l'on ne densifiera pas de la même manière un tissu d'habitat collectif, qui doit se faire par comblement, et un tissu d'habitat mixte à base d'habitat et d'industrie qui s'opèrera par substitution.

Ensuite il y a les deux classes typologiques intitulées "habitat individuel stable" et "habitat individuel dynamique" qui couvrent une superficie d'environ 2.300 hectares et dont le champ d'action de l'opérateur public nous semble très réduit. L'évolution de ceux deux classes obéit à des facteurs complexes et disparates qui vont de la solvabilité des usagers à la nature juridique des parcelles, en passant par le type de structure du bâti, le mode d'occupation des sols etc...

La disponibilité à court terme des potentialités foncières dans certains autres classes, telles que "l'habitat collectif, est compromise par la lenteur plus ou moins grande des études urbanistiques et d'aménagement préalables.

En plus, il n'est pas souhaitable de généraliser certaines opérations, comme la rénovation et le curetage des tissus mixte à base d'industrie qui risquent d'être négatives. L'opération de rénovation du Hamma l'a démontré.

Un autre point me paraît intéressant à signaler. Il s'agit du péril encouru d'étouffer ou du moins ralentir le fonctionnement de la ville si le volume des opérations atteint un certain seuil.

Cela ne veut point dire qu'il faut abandonner le tissu urbain actuel à son sort, mais commencer d'ores et déjà à mettre sur pied des structures d'étude, de gestion et de réalisation spécialisées selon le type d'actions à envisager et d'après les différents cas typologiques.

La reconquête de l'espace urbain est une tâche ardue et de

longue haleine puisqu'elle se perpétue dans le temps. Elle exige par conséquent des moyens humains et matériels importants et adéquats et doit être inscrite à différents termes, suivant un canevas fixant les priorités.

Il serait donc judiciable de continuer à court terme, à occuper les terrains environnants, les plus menacés par l'urbanisation spontanée, et dont la valeur agricole est faible. Cette extension de la ville doit se faire, cependant de façon plus rationnelle qu'auparavant, c'est-à-dire suivant des nouvelles règles urbanistiques encourageant la densification, la polyfonctionnalité, l'intégration à l'environnement urbain tout en abandonnant les plans types, générateurs d'espaces résiduels.