



FACULTE : SCIENCES DE LA TERRE  
DEPARTEMENT : D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

**Mémoire**

Présenté en vue d'obtenir  
LE DIPLOME DE MAGISTER

Option : urbanisme

Présenté par : M<sup>me</sup> ATTOUI WAFA

*Thème*

*Les mutations des quartiers en centre-ville :  
Les logiques des acteurs urbains  
Et les stratégies d'accompagnements*

*Cas : quartier GAZOMETRE  
« CENTRE-VILLE D'ANNABA » -ALGERIE-*

Sous la direction de :  
Dr. SPIGA SASSIA

Docteure au département d'Aménagement -Université d'Annaba-

**Jury d'examen :**

Président : Djeghar Aicha

Rapporteur : Spiga Sassia

Examineur : Kouadria Nour-eddine

Examineur : Boufenara Khedidja

Maitre de conférences - Université Badji Mokhtar -Annaba-

Professeure - Université Badji Mokhtar -Annaba-

Maitre de conférences - Université Badji Mokhtar -Annaba-

Maitre de conférences - Université Badji Mokhtar -Annaba-

JUIN 2012

# AVANT-PROPOS

---

## Remerciements :

*Au terme de ce travail qu'étant le fruit des années d'études, je tien à exprimer ma profonde gratitude avant tout à DIEU tout puissant qui ma donnée le courage pour mener à bien ce modeste travail.*

*J'exprime mes profonds remerciements à mon directeur de thèse, le professeur S.SPIGA pour l'aide compétente qu'elle m'a apportée, pour sa patience et son encouragement. Son œil critique m'a été très précieux pour structurer le travail et pour améliorer la qualité des différentes sections.*

*Ensuite, je tiens à remercier madame H.BOULKROUNE et tous les professeurs que j'ai l'honneur de les rencontrer pendant mon processus de formation, dont leurs savoir et leurs orientation ma beaucoup aider.*

*Je remercie ma famille, mon père, ma mère, mon frère, ma sœur, et mon marie ; pour l'amour qu'ils portent à quelqu'un qui a travaillé souvent tard le soir....*

*A Tous les personnels dans les organismes suivants :*

*DEPARTEMENT D'ARCHITACTURE -UNIV. ANNABA-*

*DEPARTEMENT D'ARCHITACTURE -UNIV. CONSTANTINE-*

*A.P.C. -ANNABA-*

*D.U.C.-ANNABA-*

*D.L.E.P -ANNABA-*

*SERVICES TECHNIQUES -ANNABA-*

*DIRECTION DE TRANSPORT -ANNABA-*

*DIRECTION D'ENVIRONNEMENT -ANNABA-*

*DIRECTION DE COMMERCE -ANNABA-*

*CADASTRE.*

*O.N.S.*

*O.P.G.I.*

*G.A.R.T.*

*URB.AN.*

*Pour leurs coopérations efficaces.*

*Mes remerciements les plus sincères.*

# AVANT-PROPOS

---

## Dédicace :

*Je dédie ce modeste travail aux être les plus chères dans ma vie « mes parents» que Dieu les gardes pour nous, et je leurs dit : « merci pour tout et que nous avons toujours besoin de vous ».*

*A mes frères, mon marie et mes amies que je l'aime tant et sans limite.*

*A mes collègues de travail « SERVICES D'URBANISME -A.P.C .ANNABA-" que je les respecte beaucoup.*

*À tous les chercheurs en urbanisme, qui ont choisis de consacrer leurs vie à la recherche scientifique ; pour une meilleure ville de demain.*

*A tous qui connaît Wafa.*

---

<i><u>I. Introduction thématique :</u></i>	<i>1</i>
<i><u>II. Motivation du choix du thème :</u></i>	<i>5</i>
<i><u>III. Problématique:</u></i>	<i>6</i>
<i><u>IV. Questionnements :</u></i>	<i>12</i>
<i><u>V. Hypothèses :</u></i>	<i>13</i>
<i><u>VI. Objectif du travail :</u></i>	<i>15</i>
<i><u>VII. Méthodologie de travail :</u></i>	<i>16</i>
<i><u>VIII. Les approches d'analyse :</u></i>	<i>18</i>
<i><u>A. Présentation des approches :</u></i>	<i>19</i>
<i><u>B. Le facteur temps :</u></i>	<i>20</i>
<i><u>C. L'échelle d'analyse :</u></i>	<i>21</i>
<i><u>IX. Le choix du cas d'étude :</u></i>	<i>21</i>
<i><u>X. Les outils d'analyse :</u></i>	<i>22</i>

---

---

**PARTIE 01 :**  
***APPROCHE THEORIQUE***

**CHAPITRE I :**  
***LA MUTATION***  
***DU CENTRE-VILLE DANS LE MONDE***

**CHAPITRE II :**  
***LA MUTATION DU CENTRE-VILLE DANS***  
***LES PAYS DU SUD – MEDITERRANEEN :***  
***Des expériences***

---

---

## **I. Introduction thématique :**

Notre investigation, est une contribution et un appel au développement d'une position de recherche selon laquelle ce qui valait pour la ville d'hier ne vaut pas forcément pour la ville d'aujourd'hui ou pour la ville de demain. Il s'agit de se pencher sur les changements dans la ville, y compris dans les lieux où la ville se reconstruit sur elle-même.<sup>1</sup>

Une innovation technique ou économique n'entraîne pas seulement un impact urbain prévisible : elle génère aussi et surtout un inconnu urbain qui oblige au renouvellement des savoirs et des régulations. Et ce processus, qui n'est rien d'autre qu'un jeu d'acteurs, tant à travers les pratiques d'habitant que dans les métiers de l'urbanisme et l'action politique, ainsi que les logiques économique.<sup>2</sup>

Dans ce contexte, **la ville paraît évoluer selon un mouvement à la fois plus global et double.**

**Plus global** parce que la ville s'installe très loin de ses bases traditionnelles, jusque dans les campagnes profondes, outrepassant de la sorte l'objectif de reconquête de la périphérie par le centre, ou « d'haussmannisation » des banlieues.

**Double** parce que simultanément la ville ramène la périphérie en son sein. Elle transfère vers les centres, qu'ils soient nouveaux ou anciens, des objectifs, des éléments d'espaces, des morceaux de territoires qui ont vu le jour dans les banlieues ou le périurbain et qui ont su s'ajuster aux nouveaux usages, aux nouveaux modes de vie urbain, et qui par la même ont emporté l'approbation des habitants, des consommateurs comme des flâneurs.

Cette mutation des centres est considérée, en effet, comme le catalyseur d'une nouvelle dynamique urbaine. C'est ce qui explique que la question des centres-villes se pose, aujourd'hui, et à différentes échelles. En réalité la problématique du centre-ville n'a jamais vraiment été occultée dans les grandes transformations urbaines. Elle surgissait au cœur des débats, chaque fois que se dessinait un grand projet pour l'avenir de la ville.

Plus particulièrement, La dernière décennie du XXe siècle qui a été marquée par des changements économiques et politiques profonds provoquant ainsi des transformations irréversibles aussi bien sur le plan organisationnel et structurel de la vie socioculturelle que sur le plan physique de l'aménagement du centre-ville et du cadre bâti. Cette Période est caractérisée par les éléments suivants :

**La mondialisation** et la naissance d'un nouvel ordre économique mondial, puisqu'un « bon » aménagement urbain apparaît désormais comme une condition indispensable pour inscrire certaines villes dans le système-monde et faire de celles-ci des lieux attractifs pour les investissements (étrangers en particulier).

---

<sup>1</sup> Extrait de : « **Insaniyat** » la revue algérienne d'anthropologie et de science sociales, N° 22, octobre-décembre 2003. articles de BRAHIM BENYOUCEF, « **la crise de mutation de la ville Algérienne et ses enjeux** ».

<sup>2</sup> YVES CHALAS, (2003), « **L'invention de la ville** », ed.antropos, PARIS, FRANCE.

---

**Les politiques (ou programmes) d'ajustement structurel (PAS)**, parce que ceux-ci ont restreint les capacités interventionnistes des États, en particulier en matière de logement social, ou, si l'on conteste l'idée de «restriction» de ces capacités, ont contraint les États à modifier leur dispositif législatif et réglementaire : nouveaux Codes de l'urbanisme, multiples modifications des lois et règlement, etc. Et à remodeler leur appareil administratif (création de nouveaux ministères, redéfinition des champs d'action d'autres, apparition d'institutions, agences, offices spécialisés et sectoriels, etc.) ;

**L'émergence des ONG (associations, amicales, etc.)**, nationales ou internationales, en tant que nouveaux intervenants à l'échelle du local ;

**Les ouvertures « démocratiques »** qui, parfois, ont repositionné municipalités et collectivités locales comme des acteurs urbains essentiels (ou importants, ou désireux de devenir importants) ;

**L'apparition de nouveaux acteurs urbains**, le passage d'un système traditionnel simple de production parcellisé à un système complexe de production à grande échelle. Il est dominé par le couple architecte-client dans un cadre de faible intervention publique ; dans le système moderne, les anciens acteurs s'effacent au profit d'un noyau puissant constitué par le promoteur immobilier et les grandes entreprises de bâtiment et travaux publics d'une part, le système financier général (investisseurs) et un système local de régulation plus puissant d'autre part (villes, structures intercommunales, agences d'urbanisme, sociétés d'économie mixte).

**L'État** a ainsi un nouveau rôle à jouer dans la régulation des mises en cohérence, posture très nouvelle pour lui d'État garant, initiateur, stratège, partenaire...

La planification vue d'en haut laisse place à la gouvernance, fondée sur l'association des partenaires pour inventer une vision pertinente et une maîtrise réelle.<sup>3</sup>

**L'émergence d'une « société civile »** qui, par des canaux variés, commence à exprimer directement ses besoins en logements et en services urbains, voire, plus profondément, à revendiquer un « droit à la ville ».

**Le passage d'une économie industrielle à une économie où dominent les activités tertiaires :** Les uns appellent ce phénomène « tertiairisation », les autres « désindustrialisations », mais quelque soit le nom qu'on utilise ; ce phénomène résulte lui-même du progrès technologique et de l'évolution des structures de consommation.<sup>4</sup>

En premier lieu, il convient de distinguer le secteur tertiaire « traditionnel » formé surtout de commerces et de services personnels, du tertiaire plus moderne, ou supérieur.

En effet, le secteur de tertiaire est en train de subir une transformation internationale.

La tertiairisation des économies occidentales, au cours des dernières décennies, est faite par l'insertion d'une nouvelle catégorie d'activités que nous pouvons regrouper sous la

---

<sup>3</sup> ALAIN REMY, (2004), « Morphologie urbaine », ed. ARMAND COLIN, PARIS, FRANCE.

<sup>4</sup> CHRISTOPHE DEMAZIERE, (2003), « entreprise, développement économique et espace urbain », ed.économica, PARIS , FRANCE.

---

nomination suivante : « services supérieurs ». Ce sont les services scientifiques et techniques qui englobent les services informatiques et les grands bureaux-conseil, qui affichent des taux de croissance les plus élevées.

Face à ces nouvelles données, la ville est confrontée au déclin progressif de ses espaces centraux, un sort partagé, d'ailleurs, par de nombreuses villes à travers le monde, selon des degrés de modalité variable, et dont les causes sont aujourd'hui bien connues : le centre dans plusieurs villes est généralement un centre avec une structure ancienne, qu'il a évidemment été conçu, et s'est développé, sous l'empire de nécessités très différentes de celles qui commandent la vie actuelle.<sup>5</sup>

Conséquence, la demande accentuée en équipements et en services qui ont secoué le marché foncier dans le centre-ville, sont à l'origine d'un ensemble de modifications et des mutations qui ont touchées le centre-ville :

- L'apparition dans les centres-villes d'espaces-transports transformé en lieux de vie, de multiplexes, de magasins d'usines, d'activités rurales parfois, de services et de petits commerces de proximité tendant à ouvrir 24h/24h, ou encore des galeries marchandes semblables à celles qui sont attenantes aux grandes surfaces commerciales qui témoignent concrètement de la revitalisation de la ville par le centre.<sup>6</sup>

- Des nouvelles activités s'affirment dans les années 1980 et occupent de plus en plus d'emplois : bourses spécialisées pour les sociétés de haute technologie, fonds de pension et services financiers de plus en plus spécialisés : cabinets de conseils et d'expertise juridique, comptable, financière, de courtage, de gestion de portefeuilles, d'architecture. La concentration du pouvoir économique et financier, la complexité de la coordination d'entreprises planétaires, le haut niveau de compétence et de spécialisations exigées notamment dans le domaine de l'ingénierie financière, de l'assistance juridique et le développement corrélatif de la sous-traitance pour les services haut de gamme, tous ces facteurs renforcent la centralisation des fonctions de direction. La proximité physique des centres de décision des entreprises avec des services d'un très haut niveau et très innovants est plus que jamais essentielle.<sup>7</sup> Au centre-ville, on retrouve les services supérieurs de pointe, ceux dont le marché recouvre l'ensemble de la métropole, voire des marchés qui s'étendent au-delà. Mais on y retrouve aussi les commerces et les services de divertissement spécialisés, ainsi que les services médicaux et éducatifs de pointe. Ces services ont des besoins semblables en termes d'accessibilité à la main-d'œuvre et aux marchés que le tertiaire supérieur.

En effet, Les activités tertiaires se sont des facteurs référentiels, puisque le système de centralité n'est qu'une combinaison urbanistique des activités à fonction centrale.

---

<sup>5</sup> SAHAR DJEDOUANI- RAKEM, (2004), « **Alger Et Marseille, deux villes portuaires en renouvellement** », **livre collectif : Alger les nouveaux défis de l'urbanisation** », (2004), ed.l'harmattan ,Alger, Algérie.

<sup>6</sup>YVES CHALAS, (2003), « **L'invention de la ville** », ed.antropos, PARIS, FRANCE.

<sup>7</sup>Alain Rémy, (2004), « **Morphologie urbaine** », ed. ARMAND COLIN, PARIS, FRANCE.

---

Cette revitalisation de la ville par son centre, n'est elle-même qu'un signe d'un mouvement plus ample d'effacement ou de recyclage de la ville d'hier au profit de la ville qui s'invente. Mais malheureusement, toutes ces modifications et des mutations se font dans plusieurs villes du monde dans l'anarchie la plus complète ; au gré des intérêts souvent égoïstes et à courte vue des différents acteurs.

En effet, les différents acteurs urbains se mobilisent pour face à ce mouvement qui anime les grandes métropoles et qui correspond à une densification du centre-ville ainsi à une concentration des activités et des hommes. Ces derniers qui cherchent à maîtriser l'étalement urbain tout en redynamisant les centres-villes, à travers un ensemble d'opérations urbaines : la restructuration du tissu urbain, renouvellement urbain, rénovation, façadisme, restructuration et régénération ainsi que d'autres opérations urbaines ; leurs ultime objectif est adaptés les centres-villes aux exigences de la vie moderne et l'adapter aux nouvelles formes de mutations qu'ils ont entraîné de les subirent.

Ces grandes opérations contemporaines donnent lieu à des montages complexes fondés sur le partenariat qui fait la combinaison entre les logiques des différents acteurs urbains. Dans ce registre, les logiques des acteurs urbains dans l'espace centre-ville, est articulé sur trois options <sup>8</sup>:

**La première :** Attirer des nouvelles activités économiques dans le centre-ville ; afin de les transformer à des nouveau quartiers dédiés à l'entreprise, à l'innovation et aux affaires ; pour satisfaire les besoins de la population en matière d'emploi, de formation et de services.

**La deuxième :** Privilégier les mécanismes du marché (immobilier, foncier, financier).

**La troisième :** Porteuse de solidarité et d'innovation sociale.

***En conclusion,***

Pour le centre-ville et ces mutations, malgré cet « état des lieux », la partie reste ouverte, non seulement du fait du jeu imprévisible des acteurs, mais parce que le centre-ville est une œuvre collective, complexe, dont les « parties » ont des destins différents qui rendent une image imprécise du centre-ville comme globalité.

La question de la mutation des centres-villes est aujourd'hui partout dans le monde le problème numéro un de leurs gestionnaires, en particulier dans les villes du sud-méditerranéens qui subissent les effets d'une urbanisation galopante.

Ces phénomènes semblent être de portée universelle, ils constituent pour les villes du sud-méditerranéens des problématiques majeures dans la conception et la formulation des politiques publiques en la matière, et en même temps des défis sans précédent pour la maîtrise et la gestion de ces espaces.

---

<sup>8</sup> CHRISTOPHE DEMAZIERE, (2003), « **entreprise, développement économique et espace urbain** »,ed.économica, PARIS , FRANCE.

---

Cependant, ceci s'applique à la question des centres-villes à l'échelle internationale, mais qu'en est-il de l'intérêt pour les centres-villes en Algérie ? Quelle sont les préoccupations actuelles suscitées par nos centres-villes ?

Le centre-ville algérien n'échappe pas à cette vague. Les transformations économiques des années 90 lui ont assénées un coup de fouet qui a, certes, accéléré le développement urbain, mais qui a aussi révélé des dysfonctionnements et des manques.

## **II. Motivation du choix du thème :**

Rares sont les travaux de recherche consacrés à la ville en tant que produit de l'homme, interprétant et illustrant la forme la plus explicite des rapports entre ce dernier et l'espace.

Dans un contexte général où la mondialisation entre par les grandes portes de l'économie (l'investissement étranger) et de l'urbanisme (la tertiairisation des centres-villes).

A cet effet, la mutation du centre-ville préoccupe plus que jamais les professionnelles de la question. Elle nécessite d'être étudiée sur plusieurs plans et par une multitude d'approches avec une rigueur scientifique, mais aussi et surtout avec la coopération de l'architecte qui fait bouger son crayon afin de satisfaire spatialement les besoins de la société qui se métamorphose selon la conjoncture économique et politique que vit l'Algérie aujourd'hui.

En effet, la mutation des centres-villes est considérée comme le catalyseur d'une dynamique urbaine. C'est ce qui explique le fait que la question de centre se pose ; aujourd'hui, avec acuité. En réalité, la problématique du centre n'a jamais vraiment été occultée dans les grandes transformations urbaines ; régulièrement elle surgissait au cœur des débats.<sup>9</sup>

Notre présente étude relève du défi d'expliquer comment se combinent les forces d'acteurs urbains qui contribuent à la transformation du centre-ville, afin de comprendre les formes urbaines d'aujourd'hui et prévoir celles de demain.

---

<sup>9</sup> SAHAR DJEDOUANI- RAKEM, (2004), « **Alger Et Marseille, deux villes portuaires en renouvellement** », livre collectif : **Alger les nouveaux défis de l'urbanisation** », (2004), ed.l'harmattan ,Alger, Algérie

---

### III. Problématique :

Depuis plus d'une décennie, l'Algérie connaît des mutations importantes induites par la transition d'une économie dirigée à une économie libérale, d'un système politique centralisé au pluralisme politique. Ces mutations interviennent dans un contexte socioculturel marqué, d'une part, par un lourd patrimoine culturel, résistant à travers ses formes et apparences, et d'autre part, par une modernité imposée et non expérimentée. Dans le domaine de l'urbanisation, la libéralisation des marchés foncier et immobilier a des effets remarquables sur les villes algériennes. Cette situation s'accompagne de nombreux phénomènes qui suscitent des problématiques et offrent des opportunités de recherche fort intéressantes.<sup>10</sup>

Les réformes engagées à partir de 1990 ont donné naissance à des textes axés sur la libéralisation foncière et l'instauration du principe de droit comme interface à toute politique urbaine. En matière d'aménagement et d'urbanisme deux lois cadres 90-25 et 90-29 ont été promulguées pour démonopoliser la gestion foncière et instaurer un marché foncier libre régi par un urbanisme réglementaire. L'instrumentation technique de production et de gestion urbaine devient à caractère purement juridique conférant aux pouvoirs publics des missions de puissance publique et de réglementation et donc d'arbitrage du jeu économique qui s'ouvre et s'élargit aux acteurs privés nationaux et étrangers.

Aujourd'hui, on ne va pas discuter les choix politiques et économiques qui ont été pris par l'Algérie, mais plutôt chercher à savoir : la mutation de la ville algérienne plus particulièrement son centre dans le nouveau environnement du marché et de concurrence.

Désormais la ville Algérienne est libéralisée par les réformes économiques. Ces réformes qui façonnent une ville marchande, ou tout se vend : espace vert, espace public, espace commercial... Tout est remis à la logique du marché : la loi de l'offre et la demande ce qui provoque une dévalorisation des instruments d'urbanismes, ces derniers qui doivent contrôler le jeu du foncier et du l'immobilier.

Afin de faire décoller l'économie national, l'accès au foncier a été facilité pour les investisseurs privés par le biais de plusieurs organisme créés pour matérialisé cet objectif suivant une stratégie économique arrêté par l'administration centrale à partir de 1992.

Pour faire face à cette situation l'état algérien crée des organismes tel que : les agences foncières, le CALPI... pour refréner cette dynamique spéculative qui s'accroît en réseau et menace nos ville dans son contenu spatial économique et social.

Tout ça pour dire et reconnaître que la question de la mutation de la ville algérienne, aujourd'hui n'est pas question de l'art urbain comme ont à tendance à lire et découvrir dans les ouvrages d'urbanisme, c'est aussi et surtout une question de logique d'acteur, c'est une question de politique et de stratégies urbaines.

---

<sup>10</sup> Extrait de : « **Insaniyat** » la revue algérienne d'anthropologie et de science sociales, N° 22, octobre- décembre 2003 ; articles de BRAHIM BENYOUCEF, « **la crise de mutation de la ville Algérienne et ses enjeux** ».

---

Donc on peut dire, que le défi réel de l'urbanisme en Algérie, n'est pas liée uniquement à la question d'instrumentalisation (POS et PDAU) ou bien à une affaire de droit, c'est plus profondément lié à une question de pouvoir et d'action des acteurs urbains.

A travers ces réformes la ville tente de se construire à travers des projets isolés, sous la cape de la politique de développement local, qui se base sur la participation ainsi que la négociation avec les acteurs sociaux et économiques. A cet effet, la ville est pensée autant que des projets ponctuels élaborés et exécutés à juste échelle des quartiers par des acteurs privés.

### **L'Etat est devenu un acteur urbain parmi les autres et prend un nouveau rôle.**

Aujourd'hui en Algérie, nous sommes en face d'un état qui désengage de ses missions de commandes et laisse la ville algérienne aux initiatives des acteurs privés.

### **Quels sont les logiques que développent ses « acteurs privés » en matière de reproduction des espaces urbains et la relance des politiques économiques et plus particulièrement celles du tertiaire ?**

Le nouveau environnement socio-économique que vit l'Algérie aujourd'hui, a permis le développement des logiques chez les acteurs privés basées sur une culture de rente et de compétition qui a apporté une atteinte à la mutation des formes urbaines au niveau de la ville algérienne.

La libération du marché foncier et immobilier a ouvert grandes les portes de cette compétition conjuguée à l'absence d'outils, mécanismes et agents de régulations, d'arbitrages, d'orientations et de modérations, ce qui engendre une crise de la ville en générale et le centre-ville en particulier autant qu'un espace d'échange et d'interaction.

Aujourd'hui devant la précarité des institutions, désengagement de l'état, et l'émergence de nouveaux acteurs urbains, se manifeste un mouvement de mutation de type spontané qui touche plus particulièrement les centres-villes.

Dans plusieurs occasions la mutation du centre-ville est mise en cause, faisant référence au tissu urbain colonial hérité de l'urbanisme régulateur dont la qualité est jugée exemplaire.

A travers les instruments d'urbanismes plus particulièrement les POS, les acteurs publics tentent de mettre des règles de jeux dans chaque secteur pour permettre aux acteurs privés d'intervenir sans nuire aux objectifs tracés à différents niveaux.

Malheureusement, ces plans d'urbanismes sont dépassés par un processus de reproduction urbaine où domine la compétition à laquelle se livrent les forces sociales et économiques en vue l'acquisition du Sol urbain, selon des stratégies, suscitée par les enjeux urbains, essentiellement économique ; échappant à la volonté des gestionnaires de la ville.

La problématique de l'efficacité des instruments d'urbanisme est désormais parmi les préoccupations majeures et actuelles des urbanistes, gestionnaires et aménageurs des milieux urbains.

A cet égard et dans le même registre, notre présente étude a pour objectif d'élaborer une évaluation de ces instruments et définir l'apport du plan d'occupation des sols à la gestion

---

et à l'organisation de l'espace urbain, ainsi que les ambiguïtés entre la conception du plan et sa pratique.

A la fin on peut dire que, la crise du centre-ville algérien, peu être interprétée par l'incapacité des pouvoirs publics à contrôler le processus de production des formes urbaines, façonnée par l'acteur privé, ce dernier qui répond aux logiques du marché (la lois de l'offre et la demande), afin de faire des véritables villes créatrices des richesses et offrants des formes urbaines cohérentes.

Dans un autre registre, l'institution du processus de libéralisation comme moteur du développement économique et urbain ne cesse de provoquer une série de mutations dans les logiques des acteurs et dans la configuration des centres-villes.

C'est le cas du centre-ville algérien qui connaît une dévalorisation de ces quartiers aux profits des autres quartiers qui se valorisant. Cette situation chaotique que représente aujourd'hui le centre -ville algérienne, reflète l'absence d'une politique globale d'action urbain ; qui prend en charge la remise en ordre des centres-villes avec les nouvelles orientations de l'urbanisme moderne.

Après 1990, le centre-ville connaît un urbanisme de la densification aléatoire et l'occupation des poches vides contrairement à celui des années 1970 et 1980 qui été lâche et expansionniste.

En conclusion, le nouveau environnement multidimensionnelles (sociale, économique et urbain) à ou se situe le centre-ville algérienne aujourd'hui, va mettre ce dernier devant un ensemble des défis auxquels il doit faire face.

On peut comprendre que ces défis aujourd'hui ne sont pas uniquement dans la reproduction des entités urbaines existantes mais plutôt dans les modes et le processus employés ainsi que le degré d'implication des acteurs (public et privé).

L'objectif principale est donné une certaine cohérence formelle, structurelle et fonctionnelle dans le phénomène de mutation que connaît le centre-ville algérien.

La mutation des espaces centraux est faite plus particulièrement par les acteurs privés qui commencent à prendre l'ampleur et transforme la forme urbaine, la structure économique et fonctionnelle du centre.

Le rythme de l'urbanisation dans nos centres-villes est accéléré à cause du transfert progressif de la demande vers le tertiaire et l'impact des économies d'agglomération sur la fabrication des quartiers des centre-ville.

Bref, c'est « le marché» au sens d'arbitrage entre l'offre et la demande, qui finit par d'imposer une dynamique urbaine qui façonne les centres-villes.

Cette situation nouvelle a pour corolaire, une extension linéaire et volumétrique des activités du tertiaires, générant ainsi une nouvelle dynamique de changement spatiale que traduisent de nouvelles stratégies spatiales, variées et contradictoires déployée par différents acteurs et s'articulant autour des enjeux urbains.

---

**Dans cet environnement, La ville d'Annaba** comme la plupart des villes Algériennes a connu le désordre dans l'évolution de son espace, une expansion spatiale souvent mal maîtrisée. A partir d'un pôle industriel après l'indépendance, Annaba devient une entité économique importante et un espace névralgique qui tend à devenir un pôle régional grâce aux infrastructures dont elle dispose.

Le nouveau contexte institutionnel, économique et territorial qui prévaut depuis le début des années 1990 semble imprégner la ville d'Annaba une nouvelle configuration urbaine qui paraît porteuses de plusieurs signes de modernisation et de développement, mais qui se caractérise toutefois par certains déséquilibres et dysfonctionnements.

Annaba, à partir de 1990, est devenue un laboratoire d'urbanisme ; or ce choix n'est pas fait seulement par la société ; mais aussi par les acteurs économiques plus particulièrement les propriétaires du foncier et les investisseurs). La ville d'Annaba n'est pas un objet ; mais tout simplement, une ville qui porte l'image de sa société (consommatrice et peu productrice).en effet, cette ville est victime de sa propre dynamique ; face à l'explosion démographique et l'impulsion économique.

**Le centre-ville d'Annaba** connaît une dynamique qui a fait l'objet de multiples réflexions à la recherche d'un nouveau contenu et d'une nouvelle configuration plus adaptée. Les instruments d'urbanisme y consacrent une part importante d'études afin de prévoir la mutation du centre ville en vue de correspondre à la nouvelle réalité démographique et économique.

Le centre-ville d'Annaba, à l'image des centres-villes algériens évolue dans un environnement complexe et difficile. Conditionnée par des tendances spacio-économiques.

Le centre-ville coloniale (l'ex ville européenne) a une structure dense et composite, constitue d'une maille d'axes structurants, à l'haussmannienne, des monuments qui dominent les espaces publics, avec des façades néoclassiques. Cet urbanisme à tenter autre fois de réajuster à travers le plan d'alignement et d'extension ; l'embellissement de la ville européenne entre (1853-1883).

« **Le centre-ville colonial** » dont la délimitation précise n'est pas aisée, c'est un espace majeur du centre historique, connaît une crise de croissance et de reproduction urbaine. Ce dernier pose un certain nombre d'interrogation à propos du maintien de sa viabilité et de son rôle qu'il doit jouer au sein de la ville d'Annaba.

L'héritage urbain de l'époque coloniale, qui constitue l'essentiel de l'espace du centre-ville d'Annaba, souffre d'un manque d'entretien et présente souvent des signes d'archaïsme indiscutables...). Ce constat impose, à et là, des opérations de rénovation et de restructuration qu'il est certes difficile d'imaginer dans la conjoncture actuelle, mais que la pression de l'urbanisation imposera tôt ou tard.

Actuellement, le centre-ville fait l'objet d'un phénomène de mutation apparent à travers lequel il tente d'exprimer son adaptation au nouveau rôle qui lui a été assigné.

---

Cependant, ce processus de mutation prend un rythme irrégulier et couvre inégalement plusieurs parties de ce centre, ce qui soulève des questionnements à propos des facteurs et des mécanismes qui conditionnent son déroulement et contrôlent son rythme.

Dans ce registre, l'un des quartiers du centre-ville qui ont connu une mutation spectaculaire caractérisée par l'implantation des centres d'affaires, des hôtels, et des shows room, c'est **le quartier du Gazomètre**.

En effet, le quartier Gazomètre, dans ces dernières décennies, a fait l'objet d'un phénomène de transformation rapide et apparent du cadre bâti et des fonctions urbaines qui attire l'attention et suscite l'interrogation.

La première forme de mutation du quartier Gazomètre se traduit par des transformations du tracé parcellaire, cadre bâtis et paysage urbain qui varient du simple réaménagement ou réhabilitation avec de légères transformations des façades, jusqu'aux opérations plus lourdes qui impliquent des travaux de démolitions et de reconstructions.

La seconde forme de mutation, se traduit par des transformations d'usage de certains locaux et plus particulièrement de l'habitation au profit d'activités tertiaires comme les commerces et les bureaux pour l'activité libérale qui connaissent une prolifération notable.

La troisième forme de mutation, est le développement des activités tertiaires tous azimuts (illégal et informel) ; construction des centres commerciaux et des centres d'affaires avec une architecture remarquable et des formes urbaines nouvelles qui deviennent avec le temps le symbole de toute la ville.

Au delà du fait que, la majorité des transformations ont été réalisées par les acteurs privé (Propriétaire du foncier et commerçants), deux autres aspect important éveillent notre attention ; le premier aspect c'est que la majorité des formes de mutations détectées dans le quartier ont touché l'habitation ou bien les parcelles occupée au paravent par des ancienne bâtisse qui ont été affecté a l'habitat. Le second aspect c'est que les formes de mutations s'inscrivent dans la même tendance : densification des parcelles et rentabilisation du foncier avec l'implantation des activités économiques de type tertiaire à coté de l'habitat, mais la répartition de ces formes de mutations n'est pas équitable : relevant de certaines parcelles et qui sont épargnés.

La juxtaposition du cadre bâti nouveau et celui en dégradation continue, par des gabarits non harmonieux en égard aux écarts importants des hauteurs, par des styles d'architecture très différents...etc. Cette situation crée un certain désordre qui défigure davantage le paysage urbain et l'image du quartier. Ce qui soulève plusieurs interrogations dont les plus importantes semblent être les suivantes : **comment expliqués ces formes de mutation qui semblent être le résultat d'un ensemble des opérations spatio-économiques, mise en œuvre par les acteurs privé qui répond à ces logiques qui restent à déterminer ?**

La réponse a cette question nous permet de décortiquer le processus de mutation et connaître ces mécanismes afin de le maîtriser et de l'insérer dans une politique urbaine qui assure le développement cohérent et homogène pour tout le quartier.

---

Dans un autre registre, le quartier Gazomètre a fait l'objet de plusieurs POS, mais ces instruments d'urbanismes ont continués à être fabriqués dans une logique technico-administrative, voire prévisionnelle ; ce qui les rendent ignorant de toutes les logiques des acteurs privés.

A côté des P.O.S, l'état accompagne la dynamique économique et urbaine qui se fait coup à coup par des opérations privées, par des opérations d'améliorations urbaine afin de créer un cadre urbain adéquat pour l'installation des acteurs privés (investisseurs et commerçants). Mais cette intervention de l'état reste insuffisante car les grands équipements du tertiaire sont toujours implantés dans un périmètre bien délimité du centre-ville, mais ces nouvelles constructions imposantes par leurs étendues, restent en rupture avec les espaces environnants qui existent avant- elles.

Pour cela, nous menons une recherche qui a démarré à partir d'une réalité urbaine, celle du phénomène de la mutation d'un quartier en centre-ville qui traduit des logiques urbaines des différents acteurs (public et privé) ; ces derniers qui répond chaqu'un a son niveau à une conjoncture politiques, économiques et sociales actuelles.

Cependant, il faut signaler que les différentes formes de mutation, les logiques urbaines des acteurs et les outils d'accompagnement (POS ; constituent la plateforme sur laquelle est bâtis toute la problématique ; ainsi que les impacts générés par ces formes de mutations sur la dynamique urbaine du quartier Gazomètre.

---

#### **IV. Questionnements :**

Devant de telles situations, une réflexion multiple autour de thématiques de type « **la mutation du centre -ville : Par quelles logiques et par quels outils ?** » reste pertinente et d'une actualité brûlante. C'est dans cet élan que s'inscrivent les questionnements autour d'une préoccupation qui cherche à expliquer les formes de la mutation du centre-ville à travers l'analyse de l'un de ses quartiers (quartier Gazomètre) à partir des stratégies d'acteurs et des outils d'urbanismes et d'aménagement qui encadre cette mission.

Par conséquent, plusieurs questions se posent et charpentent à la fois notre présente étude, qui sont les suivantes :

- **Quelles sont les nouvelles formes urbaines et les activités commerciales introduites dans le quartier Gazomètre par les acteurs privé, influencés par une politique libérale non maîtrisée et un laisser faire urbain ? et quel est l'impact de ces mutations sur la dynamique urbaine du quartier ?**
  
- **Comment expliquer l'existence des formes de mutations opérées dans le quartier Gazomètre et sur quelles logiques sont elles fondées ? Autrement dit quels sont les logiques qui charpentent les opérations spatio-économiques des acteurs responsables de la production des formes urbaines et l'implantation des activités commerciales dans le tissu urbain du quartier ?**
  
- **Quels sont les outils d'accompagnements qui encadrent les missions de ces acteurs privés ?**
- **Dans ce registre, Les formes urbaines qui se présentent aujourd'hui dans les quartiers du centre-ville, sont-elles adéquates aux celles inscrites sur le plan d'urbanisme que propose l'acteur public (POS) ? Et est ce qu'elles répondent aux attentions des acteurs publics ?**
  
- **En conclusion, est-ce que le quartier Gazomètre aujourd'hui, connaît une mutation plutôt subi sans pilotage préalable ou bien planifiée ?**

---

## **V. Hypothèses :**

En premier, lieu on postule que les formes de mutation détectées dans le quartier du Gazomètre, n'est pas fait du hasard : elles répondent à des normes spécifiques, résultant des exigences et des logiques particulières.

Dans notre **hypothèse générale**, on avance que les formes de mutation produites dans les quartiers du centre-ville, qui sont à la fois morphologiques (transformations du tracé parcellaire, cadre bâtis et paysage urbain), ces derrières qui varient du simple réaménagement ou réhabilitation avec de légères transformations des façades, jusqu'aux opérations plus lourdes qui impliquent des travaux de démolitions et de reconstructions.

Ainsi que fonctionnelles qui se traduit par des transformations d'usage de certains locaux et plus particulièrement de l'habitation au profit d'activités tertiaires comme les commerces et les bureaux (cette activité libérale qui connaissent une prolifération notable) ; et la construction des centres commerciaux et des centres d'affaires avec une architecture remarquable et des formes urbaines nouvelles qui deviennent avec le temps le symbole de toute la ville.

Toutes ces formes de mutations, c'est une réponse de différents acteurs urbains chacun à son niveau à une conjoncture économique et politique bien particulière. Le remodelage de l'environnement urbain et économique du centre-ville est le résultat de ces actions qui s'inscrivent dans une logique basée sur une culture de rente et de compétition, et les stratégies varient d'un acteur à un autre.

Dans notre hypothèse spécifique liée au cas d'étude « Le quartier du Gazomètre, il y a trois volets :

**Le premier volet :** relatif aux formes urbaines dans le quartier du Gazomètre, où nous considérons que la libération du marché foncier a un impact sur l'aptitude des acteurs urbains autour de l'enjeu de l'acquisition d'un lot de terrain dans un tissu existant et la reproduction des formes urbaines avec une culture de rente et un esprit de compétition.

Ces formes de mutation s'opèrent par des actions issues d'initiatives individuelles de la part de la population, investisseur, promoteur immobilier et le propriétaire du foncier, qui génèrent beaucoup d'incohérence et d'hétérogénéité.

**Par conséquent, les formes urbaines produites dans le quartier Gazomètre sont le résultat d'une prédominance de la logique économique sur la stratégie spatiale des acteurs privés.**

**Ces derniers préconisent la rentabilisation extrême du sol urbain en termes d'occupation maximale des parcelles et le choix des activités commerciales.**

**Le deuxième volet :** c'est la localisation des activités commerciales et tertiaires dans le quartier Gazomètre ou nous considérons que :

Le désengagement progressif de l'état vis-à-vis des actions d'infrastructures et d'équipements à caractère commerciales et tertiaires qui répond à la demande croissante des

---

différents opérateurs économiques ; a fait ouvrir les portes aux initiatives des acteurs privés construire ce type d'établissements et satisfaire les besoins de ces acteurs. Avec une logique spatiale qui se base sur les critères de proximité du centre-ville, le standing du lieu et la disponibilité avec l'absence d'une stratégie globale de distribution spatiale des activités commercial et tertiaires dans les quartiers en centre-ville

Par conséquence, la distribution éparpillée des magasins, des centres commerciaux et des centres d'affaires, ont provoqué l'apparition de nouvelles zones spontanée en centre-ville.

Cette situation risque d'aggraver le désordre urbain, notamment au niveau de l'exploitation des réseaux de voirie, de communication et de transport.<sup>11</sup>

**En conclusion, l'absence d'une vision claire et précise des grandes lignes d'organisation à différents horizons, fait que le spontané l'emporte sur l'organisé, et le système urbain en générale et la centralité en particulier subie des profondes transformations.**

**Le troisième volet :** relatif aux outils d'accompagnements (les instruments d'urbanisme « POS »), ou nous considérons que :

La politique de laisser-faire dans la reproduction des espaces urbains en centre-ville, et le non-prise en compte de la réalité (économique, culturelle et sociale) dans l'élaboration des instruments d'urbanisme qui encadrent la production des formes urbaines, ainsi que l'échec dans la réalisation des objectifs, et le non-réalisation du programme et du règlement, font qu'il ya un décalage entre la conception et la pratique des plans d'urbanisme (POS).

Ce qui à provoquer L'anarchie dans le quartier Gazomètre sur le plan morphologique et fonctionnelle, qui est due particulièrement à l'absence de l'articulation entre la politique économie de l'Algérie et la planification de son espace urbain.

Dans un autre registre, Les puissances publiques incitent les acteurs privés à la production du cadre bâtis à travers les différents textes législatifs. Mais, en même temps instaurent un pouvoir de police administrative à travers des instruments d'urbanismes (PDAU, POS...). Ce qui a fait l'apparition d'un urbanisme défensif basé précisément sur la réglementation plutôt que sur l'accompagnement des actions des opérateurs privés et l'ouverture du dialogue entre les différents acteurs.<sup>12</sup>

**Il s'agit d'un urbanisme réglementaire et non pas d'un urbanisme opérationnel qui signifie la gestion des ressources du centre-ville.<sup>13</sup>**

---

<sup>11</sup> EWA BEREZOWSKA- AZZAG, (2004), « les nouveaux défis de la gestion urbaine : Alger hésite », livre collectif : **Alger les nouveaux défis de l'urbanisation** », ed.l'harmattan , Alger, Algérie.

<sup>12</sup> EWA BEREZOWSKA- AZZAG, (2004), « les nouveaux défis de la gestion urbaine : Alger hésite », livre collectif : **Alger les nouveaux défis de l'urbanisation** », ed.l'harmattan , Alger, Algérie.

<sup>13</sup> Extrait de : « **Insaniyat** » la revue algérienne d'anthropologie et de science sociales, N° 22, octobre- décembre 2003 ; articles de BRAHIM BENYOUCEF, « **la crise de mutation de la ville Algérienne et ses enjeux** ».

---

## **VI. Objectif du travail :**

Notre préoccupation majeure est comprendre la mutation du quartier Gazomètre. Cette dernière qui résulte des actions des acteurs privés qui prend le tissu urbain comme leur terrain d'intervention, sur les deux plans morphologique, et fonctionnel.

Nous tentons en premier lieu d'identifier les formes de mutations morphologiques et fonctionnelles apparus dans le quartier en centre-ville ; en suite décoder les logiques des acteurs privés qui se cachent derrière ces nouvelles formes de mutations.

Par conséquent, la finalité de notre étude, est de :

1. Etudier le contexte général du quartier Gazomètre, qui est le centre-ville d'Annaba et discuter son appartenance à ce dernier.
2. Identifier les nouvelles formes de mutation morphologiques et fonctionnelles apparus dans le quartier Gazomètre (dans une période précise).
3. Déterminer les logiques urbaines des acteurs privés qui expliquent ces nouvelles formes de mutation.
4. Exposer les outils et les stratégies d'accompagnements de la mutation de quartier Gazomètre, parlant plus précisément de contenus des instruments d'urbanisme (POS). Ces derniers qui reflètent les stratégies d'accompagnements.
5. Confronter les initiatives privées aux stratégies d'accompagnements, c'est-à-dire définir le rapport entre le contenus des **Plans d'Occupation des Sols** et ce qui est produit réellement sur terrain et sur le plan morphologique et fonctionnel. par les différents acteurs privés.
6. Mesurer l'impact des logiques des acteurs privés sur la dynamique urbaine du quartier Gazomètre.

---

## **VII. Méthodologie de travail :**

De ce fait la méthodologie adoptée prend son départ de la problématique soulevée.

Notre méthodologie s'articule sur trois étapes :

### **1. la première étape :**

- Consiste à mettre des questionnements et des interrogations à partir d'une observation préalable du phénomène.= **construction de la problématique.**
- Consiste à formuler des suppositions et des hypothèses du travail à partir des connaissances intuitives et puis une méthode d'investigation = construction des hypothèses et sélection des approches.
- Vise à théoriser, à se référer à un ensemble de connaissances scientifiquement établies sur le phénomène de mutation des centres-villes.

### **2. la deuxième étape :** consiste à vérifier les hypothèses, en analysant le phénomène observé suivant les approches choisies. cette phase repose sur la collecte et le traitement de l'information.= **analyse du phénomène observé et vérification des hypothèses.**

### **3. la troisième étape :** conduite par validation des hypothèses, interprétation des résultats et explication du phénomène observé.= **conclusion générale.**

À travers ces différentes étapes, notre méthodologie appuie sur deux parties essentielles :

**La première partie, dite « approches théoriques »** est répartie en deux chapitres :

**Le premier chapitre :** constitue le support de base qui nous permet à travers les définitions des concepts, détermination des caractéristiques de l'objet de recherche « le centre-ville » et le rôle des acteurs, ainsi que et les politiques d'accompagnement des mutations du centre-ville, de bien éclairer toutes les notions y afférentes saisir l'ampleur de phénomène de mutation du centre-ville ces formes et son contexte à l'échelle mondiale.

**Le deuxième chapitre :** présente quelques exemples des centres-villes (les villes sud-méditerranéennes), qui semblent avoir certaines similitudes avec notre cas d'étude ; afin de bien se rapprocher de ce dernier.

---

**La deuxième partie, dite « analyses et diagnostics »** son but est de vérifier les hypothèses émis en s'appuyant sur des outils méthodologiques et des approches choisissent.

Cette partie est composée de trois chapitres :

**Le premier chapitre :** Analyser le contexte général de la mutation du quartier Gazomètre qui est le centre-ville d'Annaba, et discuter l'appartenance du quartier Gazomètre a ce dernier.

**Le deuxième chapitre :** Consiste à identifier les formes de mutations du quartier Gazomètre sur le plan morphologique et fonctionnel, a travers une analyse évolutive de l'aire d'étude dans les deux périodes choisis (1995 et 2008).

**La troisième chapitre:** Déterminer les logiques des acteurs privés qui charpentent ces différentes formes de mutation, ainsi que le contenu et les objectifs des outils d'accompagnements. A la fin, une évaluation rapide de l'impacte de ces logiques sur la dynamique propre du quartier Gazomètre.

---

## **VIII. Les approches d'analyse :**

### **Introduction :**

Nous avons tenté de décrire les processus de production urbaine, dans le centre-ville d'Annaba ; plus particulièrement dans le quartier du Gazomètre, à partir de trois points de vue principaux, sur lesquelles se dégagent trois approches :

### **Le premier point de vue :**

A partir des faits urbains et de leurs formes physiques (formes urbaines, et paysage urbain) => Approche morphologique.

### **Le deuxième point de vue :**

A partir de la localisation et la répartition des activités commerciales

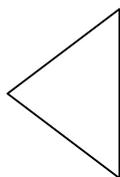
=> Localisation des activités commerciales et tertiaires.

### **Le troisième point de vue :**

Identifier les logiques d'acteurs privés et les confrontées avec les orientations des outils d'accompagnements (instruments d'urbanisme).

Interaction entre les trois points de vues, nous permet de :

Objectif  
principale de  
l'étude



- Opérer les formes de mutation du centre-ville.
- Décoder les logiques des acteurs privés.
- Identifier les outils d'accompagnement et les confrontées avec les logiques d'acteurs privés.
- Mesurer l'impact de ces logiques sur la dynamique du quartier.

Les approches sont appliquées dans une analyse urbaine de l'aire d'étude qui prend comme objectif principale de détecter l'évolution urbaine dans la morphologie urbaine et fonctionnelle de l'aire d'étude pendant deux périodes 1995 et 2008. Afin de déterminer les nouvelles formes de mutations morphologiques et fonctionnelles apparues dans l'aire d'étude dans cette période d'analyse. Ensuite décoder les logiques des acteurs privés.

---

## A. Présentation des approches :

La mutation du quartier Gazomètre est repérée à partir de deux dimensions : la première est morphologique, et la deuxième est fonctionnelle. C'est pourquoi on a fait appel à deux approches à la fois complémentaires et différentes pour désarticuler le processus de la production des formes urbaines et la localisation des activités commerciales et tertiaires.

### 1<sup>ère</sup> approche : morphologie urbaine

L'objectif de cette approche est la connaissance de la forme urbaine et de sa production. Cette dernière est indispensable pour décoder les logiques des acteurs privés, en particulier aux spécialistes, aux professionnels de la maîtrise urbaine. La connaissance du champ de bataille est indispensable au stratège militaire, car c'est la forme urbaine est la seule donnée non aléatoire.

Quatre aspects analysés afin d'atteindre notre objectif, sont :

#### Forme urbaine :

- Parcellaire.
- Cadre bâtis.
- Paysage urbain.

### 2<sup>ème</sup> approche : Localisation des activités commerciales et tertiaires :

Les cartes de localisation et de répartitions des activités du tertiaire sont dégagées par l'application de cette approche. Ces derniers indiquent la mutation des fonctions urbaines dans le quartier Gazomètre, ainsi que les tendances à la spécialisation et à l'intégration des fonctions tertiaires dans ce dernier.

Les aspects analysés afin d'atteindre notre objectif, sont :

- Typologie des activités tertiaires et commerciales.
- Facteurs de localisations.

A la fin, l'analyse de la **forme urbaine, activité tertiaire et l'identification des acteurs urbains**, nous permet de décoder les logiques d'acteurs privés dans la production des formes urbaines et tertiaires dans le quartier Gazomètre ; et les confrontées à celles des acteurs publics à travers une analyse des outils d'accompagnements (les instruments d'urbanismes).

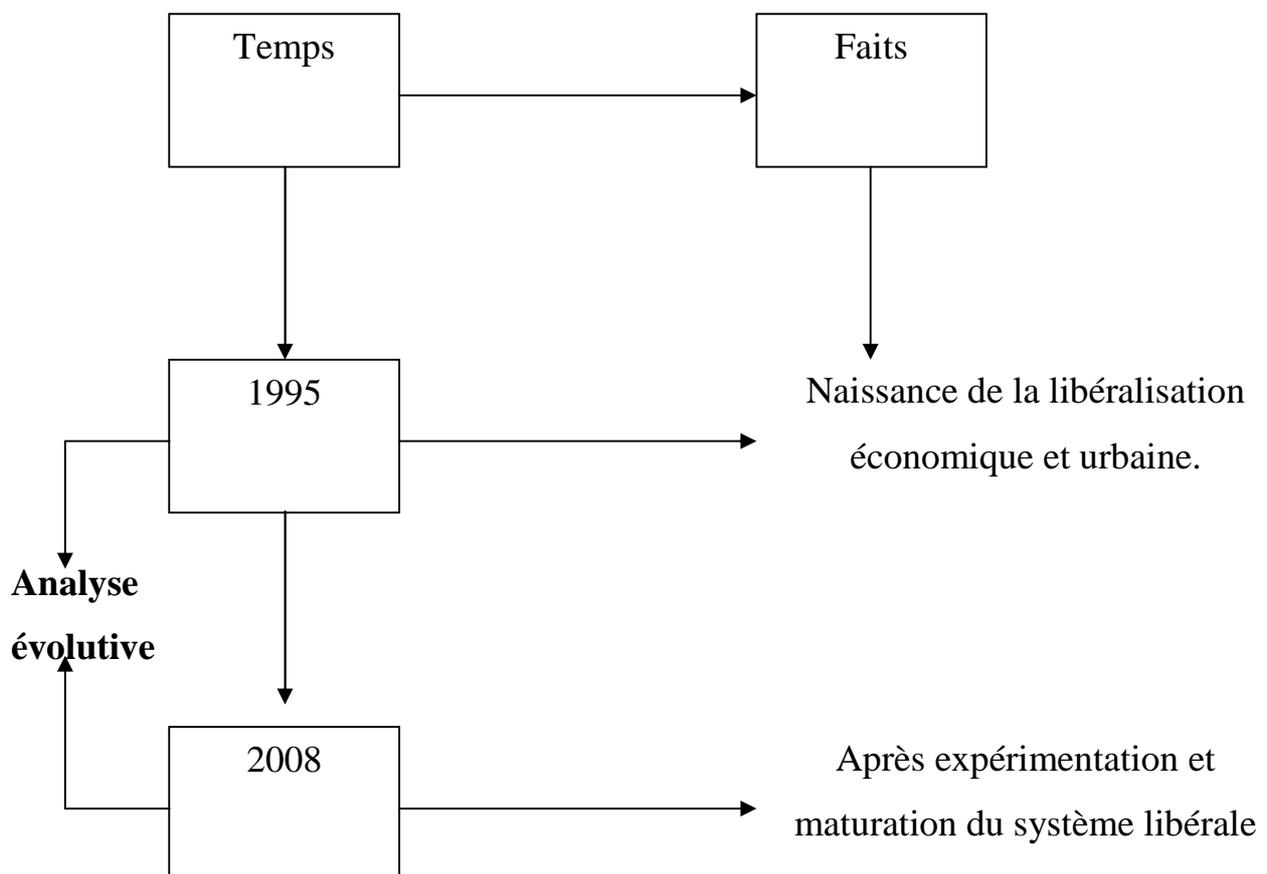
---

### **B. Le facteur temps :**

Les formes de mutation du centre-ville, il ne peut pas réduire au moment de l'observation, et on se rappelle bien que les formes urbaines telles que s'apparaît aujourd'hui ont une histoire.

C'est pourquoi, le facteur temps est important dans l'analyse de : mutations, logiques et processus, c'est pourquoi on a procédé à l'analyse des quartiers du centre-ville à partir d'une comparaison entre deux périodes chronologiques différentes (1995-2008), mais l'utilisation de ce facteur tout seul ne donne pas une précision sur le développement des phénomènes urbains, il doit être coordonné à des mutations économique, politique et urbaines qui donne une pertinence à l'utilisation du facteur temps.

C'est-à-dire, on analyse les phénomènes urbains à travers la dimension **(temps/faits)**.



---

### **C. L'échelle d'analyse :**

Le quartier : La moyenne échelle peut combiner différentes entités relativement homogènes de petite échelle, qui vont trouver là un lieu continu d'approche et de confrontation, en particulier à l'occasion de l'usage d'équipements et de services divers. « C'est l'échelle du quartier, autour de laquelle se développe un certain sentiment d'identité et de différenciation vis-à-vis d'autres quartiers »<sup>14</sup>.

### **IX. Le choix du cas d'étude :**

Le centre-ville d'Annaba connaît un processus de transformation. Celle-ci a connu des opérations de reproduction urbaine ; ainsi les grandes artères du centre-ville qui connaissent un processus de tertiarisation initiée par les acteurs privés dans le cadre de rénovation ponctuelle.

Notre choix est porté sur un quartier du centre-ville qui connaît des mutations et des transformations remarquables sur le plan morphologique et économique.

Ces mutations font le résultat des initiatives privés dans l'absence des politiques urbaines qui met en application les orientations du P.O.S afin d'harmoniser les actions et maîtriser les processus urbain et économique.

Datant de l'époque coloniale, la zone du Gazomètre, ancien faubourg ayant servi à accueillir une population immigrante pauvre et déshéritée, s'est vue progressivement transformé.

La croissance urbaine qui a caractérisé l'espace Annabi, a entraîné des mutations au sein de la zone, du type spatial, mais surtout économique, jusqu'à en faire une zone d'échange importante de la ville.

Aujourd'hui, jouissant de nombreux atouts :

- Un emplacement privilégié par rapport à la ville : zone intermédiaire entre le centre et la périphérie, et donc point d'articulation et de convergence de plusieurs artères.
- Une accessibilité aisée depuis l'extérieur de la ville, mais aussi de l'intérieur ; favorisée par une bonne desserte en matière de transport
- La présence d'équipements urbains à rayon d'influence important, et d'activités commerciales et tertiaires au contenu dense et diversifié. Ce qui entraîne une fréquentation permanente et quotidienne des lieux.

Cependant, ces mutations nombreuses n'ont pas été guidées par une action d'aménagement à la mesure de leur ampleur. Elles sont le résultat d'un choix des acteurs privés.

---

<sup>14</sup>JEAN REMY ET LILIANE VOYE, (2003), « **Vers une nouvelle définition de la ville** », ed. L'harmatan, Paris, France.

---

## **X. Les outils d'analyse :**

### **1- Les supports de l'analyse :**

La documentation urbanistique se présente sous deux formes :

- La documentation écrite.
- La documentation graphique.
- D'autre support d'analyse.

### **La documentation écrite :**

- 1) Une documentation à contenu général.
- 2) Une documentation thématique.
- 3) Une documentation spécifique (locale).
- 4) Une documentation urbanistique spécifique (locale).
- 5) Une documentation réglementaire.

### **La documentation graphique :**

- 1) La documentation graphique de base : Les cartes géographiques de la ville d'Annaba.
- 2) La documentation graphique d'analyse et les fiches d'analyses : Les plans de l'évolution historique de la ville d'ANNABA.
- 3) La documentation graphique de diagnostic et d'aménagement :
  - Le P.D.A.U intercommunal : de 1998 et 2004.
  - Le P.O.S Gazomètre : 1995 et 2004.

### **2- D'autres supports d'analyse :**

- Observations, constats, relevés et prises photographiques sont les outils d'analyses utilisés dans cette recherche.

---

**PARTIE 01 :**

**CHAPITRE I :**

**LA MUTATION**

**DU CENTRE-VILLE DANS LE MONDE**

*page*

**Section 1 :**

**LES APPROCHES THEORIQUES ET METHODOLOGIQUES**

**DU CENTRE-VILLE.....23**

**Section 2 :**

**LE CONTEXTE GENERALE DE LA MUTATION**

**DES CENTRES-VILLES.....46**

**Section 3 :**

**LES FORMES DE MUTATION DES CENTRES-VILLES**

**ET LES OUTILS D'ACCOMPAGNEMENT.....61**

**Section 4 :**

**ROLE ET LOGIQUES DES ACTEURS URBAINS DANS LES ACTIONS**

**DE LA MUTATION DES CENTRES-VILLES.....81**

---

**Section 1 :**

**Les approches théoriques et méthodologiques du centre-ville**

	<i>page</i>
<i>Introduction :.....</i>	<i>23</i>
<i>I. le centre-ville : essai de définition.....</i>	<i>23</i>
<i>I.1.centres et centralité :.....</i>	<i>23</i>
<i>I.1.1.la centralité :.....</i>	<i>23</i>
<i>A. Définition et aspects :.....</i>	<i>23</i>
<i>A.1. Définition de la centralité :.....</i>	<i>24</i>
<i>A.2. Les aspects de la centralité :.....</i>	<i>24</i>
<i>A.2.1. Les aspects Topologique :.....</i>	<i>24</i>
<i>A.2.2. Les aspects Fonctionnels :.....</i>	<i>24</i>
<i>A.2.3. Les aspects Morphologique :.....</i>	<i>24</i>
<i>A.2.4. Les aspects Symboliques :.....</i>	<i>24</i>
<i>A.2.5. Les aspects affectifs :.....</i>	<i>24</i>
<i>I.1.2.Notion de centre :.....</i>	<i>24</i>
<i>A. Définition du centre :.....</i>	<i>25</i>
<i>B. Les caractéristiques du centre :.....</i>	<i>25</i>
<i>B.1. Les caractéristiques visuelles :.....</i>	<i>25</i>
<i>B.2. Les caractéristiques structurelles :.....</i>	<i>25</i>
<i>B.3. Les caractéristiques fonctionnelles :.....</i>	<i>25</i>
<i>B.5. Les caractéristiques socio- culturel :.....</i>	<i>25</i>
<i>B.6. Les caractéristiques économiques :.....</i>	<i>25</i>
<i>I.2.1. Le centre-ville chez les pays a vielle urbanisation :.....</i>	<i>26</i>
<i>I.2.2. Le centre-ville en Amérique :.....</i>	<i>27</i>
<i>I.2.3. Le centre – ville des pays sous développés :.....</i>	<i>28</i>
<i>II. Le centre-ville à travers l'histoire :.....</i>	<i>29</i>
<i>II.1. Le centre de la cité Greco – Romaine :.....</i>	<i>29</i>

---

<i>II.1.1. Origine :</i> .....	29
<i>II.1.2. Les fonctions :</i> .....	29
<i>II.1.3. Structure :</i> .....	30
<i>II.2. Le centre de la cité Musulmane :</i> .....	32
<i>II.2.1. Origine :</i> .....	32
<i>II.2.2. Fonctions :</i> .....	32
<i>II.2.3. Structure :</i> .....	32
<i>II.2.4. Evolution :</i> .....	33
<i>II.3. Le centre de la cité Européenne :</i> .....	33
<i>II.3.1. Origine :</i> .....	33
<i>II.3.2. Fonction :</i> .....	33
<i>II.3.3. Structure urbaine :</i> .....	33
<i>III. Délimitation du centre-ville :</i> .....	35
<i>III.1. les méthodes de la délimitation d'un centre – ville :</i> .....	36
<i>III.1.1. La première méthode :La délimitation d'après les fonctions du Centre-ville :</i> .....	36
<i>III.1.2. La deuxième méthode : Analyse de certaines évolutions.....</i>	36
<i>III.1.3. La troisième méthode : La conception du centre-ville.....</i>	37
<i>III.1.4. La quatrième méthode : L'utilisation des voies existantes.....</i>	37
<i>III.1.5. La cinquième méthode : L'utilisation de l'enceinte classique : .....</i>	38
<i>III.1.6. La sixième méthode : Utilisation des limites naturelles.....</i>	39
<i>III.2. Matérialiser la délimitation du centre – ville : « La rocade ».....</i>	40
<i>III.2.1. Rôle et signification de la rocade :.....</i>	40
<i>III.2.2. La conception d'une rocade :.....</i>	41
<i>III.2.3. Exemples des villes qui possèdent un centre délimité par une rocade :.....</i>	41
<i>IV. Les zones composantes le centre-ville :</i> .....	43
<i>IV.1. Les types des zones composantes le centre-ville :.....</i>	43
<i>IV.2. Zones différentes, structures différentes :.....</i>	43
<b>Conclusion de la section 1 :</b> .....	<b>44</b>

---

### **Introduction :**

La mutation que connaît la ville aujourd'hui, a créé des dysfonctionnements dans ses parties composantes. Le centre-ville l'un des parties composantes de la ville qui se trouve dans un chaos total. Face à cette situation critique que vit le centre ; une multitude de questions se pose sur l'importance et l'utilité du centre-ville ; au point de vue activité économique, puisqu'il existe à l'extérieur de l'agglomération des supermarchés au parking spacieux qui offrent aux clients des produits de qualité aussi bien que dans les magasins du centre.

D'autre part, les municipalités s'interrogent sur l'utilité de dépenser des sommes énormes pour adapter un centre ancien à la vie moderne, ou moment où, d'autres problèmes comme : le logement, équipements, résidentiel, éducatif, etc...., paraissent encore plus urgents à résoudre au niveau des banlieues.

Enfin, on demande si le développement des communications automatique de bureau à bureau ne rendra pas la concentration des affaires au centre inutile, par conséquent le centre de la ville perd son pouvoir d'attraction et il est inutile de le rénover.

Alors, la question majeure qui surgisse est :

- ✓ **Est-ce que le centre-ville il est toujours un organe indispensable de la ville ?**
- ✓ **Quelle est la position occupée par le centre-ville au point de vue économique, structurel et fonctionnel, où moment où la ville pose les questions sur sa structure, ses fonctions et ses valeurs social ?**

Pour répondre à cette préoccupation, on essaye à travers les paragraphes de ce chapitre de démontrer l'importance du centre-ville par rapport aux autres composantes de la ville ; à travers l'exposé de différentes caractéristiques morphologiques et fonctionnelles ainsi que la valeur qu'il a constitué dans les différentes villes et civilisation à travers l'histoire et jusqu'à nos jours.

### **I. le centre-ville : essai de définition**

#### **I.1.centres et centralité :**

La question du centre-ville fait référence à la notion de centralité et pour pouvoir définir le centre il est nécessaire de cerner les différents aspects de la centralité afin de pouvoir les appliquer et délimiter réellement l'espace central.

##### **I.1.1.la centralité :**

###### **A. Définition et aspects :**

**A.1. Définition de la centralité <sup>1</sup> :**

- C'est un phénomène de concentration du signifié des éléments urbains indispensables à la ville : apporté par du bâti, des figures urbaines qui ne sont pas nécessairement particulières, elle consiste en une unification, une accélération des fonctions et des réseaux de relation.
- La centralité qualifiée l'action d'un point centrale sur sa périphérie.
- C'est un phénomène de concentration, de densification et d'accélération des fonctions et des réseaux de relation.

**A.2. Les aspects de la centralité :**

**A.2.1. Les aspects Topologique :**

- Le centre géographique.
- Le centre de gravité de l'agglomération ou le point de convergence des voies.
- Cet aspect est aussi beaucoup lié au fonctionnement des voies de circulation.

**A.2.2. Les aspects Fonctionnels :**

- C'est un phénomène de concentration de fonctions multiples (commerce, culture, administration, et culte,...)

**A.2.3. Les aspects Morphologique :**

Elle se traduit spatialement par :

- Un resserrement du maillage.
- Une densification d'occupation du sol.
- Une concentration de l'espace.

**A.2.4. Les aspects Symboliques :**

- La centralité est liée à l'histoire du lieu à sa valeur immatérielle qui fait de ce lieu un émetteur de signes et de symboles.

**A.2.5. Les aspects affectifs :**

- Qui se traduit par un effet d'appropriation et d'indentification par la ville lorsque ce lieu est investi et vécu.

La centralité avec ses aspects divers peut alors définir un espace urbain comme étant un centre. Il est parfois impossible de négliger un des aspects mais de toutes, la centralité est plus la résultante d'un ensemble de lieux que d'une somme de fonction, Néanmoins il faut noter que le radio-centrisme excessif aboutit à la mort du centre.

**I.1.2. Notion de centre :**

Le centre comme lieu exceptionnel dans une ville et la centralité comme phénomène tout aussi exceptionnel sont des concepts clés en urbanisme et aménagement des villes.

---

<sup>1</sup> Dictionnaire Larousse

**A. Définition du centre :**

D'après le dictionnaire « Larousse », le centre est défini comme étant :

- Le milieu d'un espace.
- Le point central doué de propriétés actives dynamiques.
- Le point de convergence ou de rayonnement où divers activités.

**B. Les caractéristiques du centre :**

Les caractéristiques du centre s'opposent en général à celle de la périphérie.

Par conséquent, les caractéristiques du centre, sont :

**B.1. Les caractéristiques visuelles :**

- Les figures urbaines attirent les habitants et animent les lieux.

**B.2. Les caractéristiques structurelles :**

- Le centre est le cœur de la ville géographique et géométrique.

**B.3. Les caractéristiques fonctionnelles :**

- Le point de convergence de plusieurs types fonctions

**B.4. Les caractéristiques spatiales :**

- Le Centre exprime l'image de la ville.

**B.5. Les caractéristiques socio- culturel :**

- Le centre est cerveau de la ville : centre culturel et attractif.

**B.6. Les caractéristiques économiques :**

- Le centre est centre de la ville : lieu de commerce.

Pour certains urbanistes, le terme "centre" matérialise une conception hiérarchisée de l'organisation des fonctions urbaines, d'autre concéda que l'importance du centre résulte de son pouvoir attractif, c'est-à-dire en premier lieu du nombre de la capacité des axes qui y aboutissent et les flux qui les empruntent.

En résumé, d'après les essais présidents que le centre un lieu dynamique, un organe vivant par le permanent des comportements. Il devient par la même le lieu de confrontation, d'ajustement des diverses forces sociales et lieu de contestation.

***En conclusion,***

Le centre et la centralité sont deux concepts bien dissociables.

La centralité n'est autre chose que l'aptitude de la ville a impulsé des flux (de services, d'échange de marchandise et d'idée).

Dans la ville classique d'avant la révolution industrielle, la centralité s'exerçait par le centre. Par contre, dans les villes modernes la centralité a cessé de s'identifier au centre.

**I.2. Qu'est Ce Qu'un Centre – Ville :**

**Introduction :**

Cette question est devenue en elle-même une problématique, on arrive plus à faire la différence entre centre de la cité ; le centre de la ville, le centre business district (C.B.D) et le centre urbain.

D'autant en plus la notion de centre –ville est différente selon le type d'urbanisation (effectivement un centre de veille urbanisation qui est le résultat d'une longue évolution historique chargée d'événements et de créations ; n'est pas désormais comme un centre qui est crée suite à la révolution industrielle comme les centres urbains).

**I.2.1. Le centre-ville chez les pays a vieille urbanisation :**

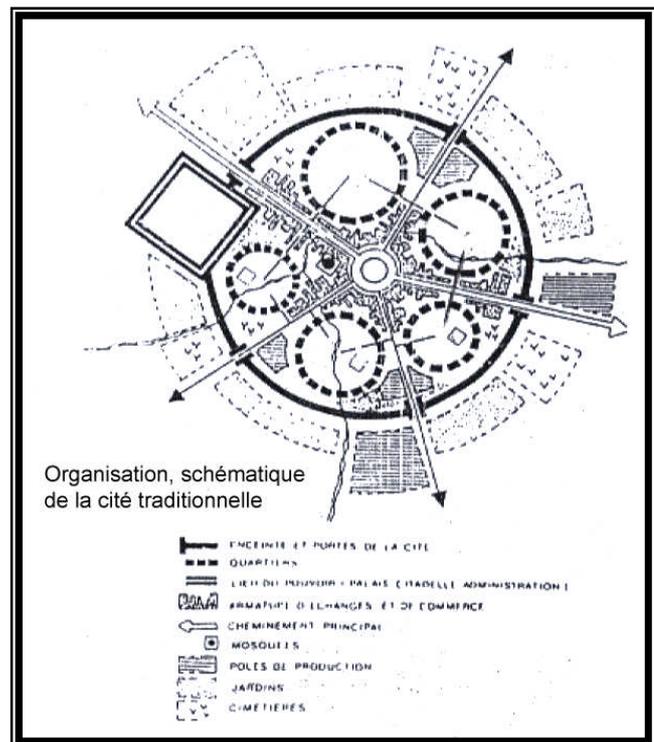
Celui-ci à la différence de celui de l'Amérique, n'est pas très grand il n'occupe généralement que 1% de la superficie urbaine mais se trouve caractérisé par :

- Une morphologie spécifique et un patrimoine historique et artistique.
- Une délimitation qui est matérialisée en paysage par des édifices monuments et des espaces monumentaux.

D'après une étude faite sur cinq centres – villes en France, il ressort que ; le centre – ville représente :

- **1% de la superficie de l'agglomération.**
- **10% de la population.**
- **25% de l'emploi.**
- **La fonction commerciale est très importante.**
- **Plus forte concentration de services (crédit, assurance, ....etc.)**

Le centre – ville a une dimension symbolique et ludique.



*Figure.1*

**N.B :**

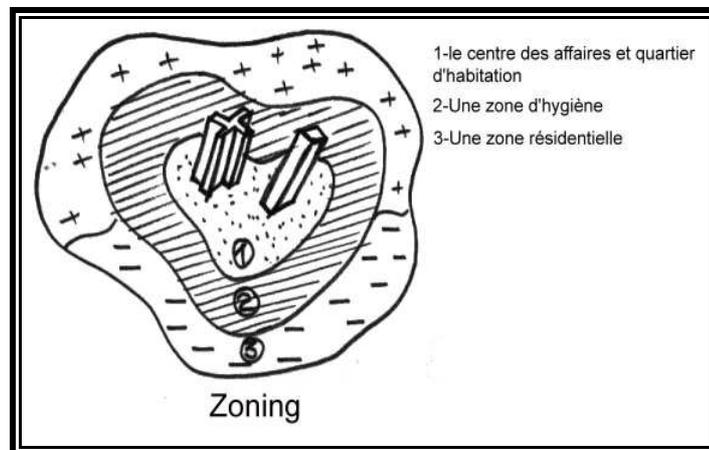
La différence entre **le centre de la cité et celui de la ville**, réside dans le fait que le premier est constitué d'un édifice dominant et d'un espace dominant, alors que le second est plus grand est constitué de plusieurs zones " **La cité d'hier est devenue aujourd'hui un centre – ville**".

**I.2.2. Le centre-ville en Amérique :**

Le C.B.D (central business district) est le cœur du centre urbain de la ville américain, celle-ci est affectée de la maladie de gigantisme urbain.

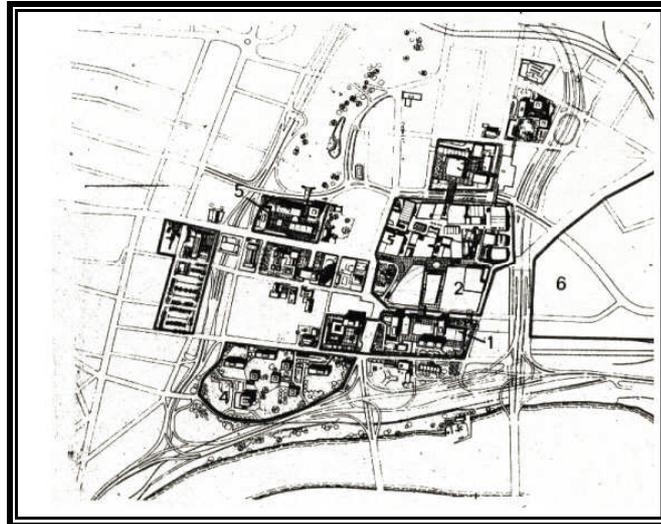
Une purification sans cesse croissante de produise dans le centre urbain et dans le C.B.D de la ville américaine.

En fait cette purification des fonctions et ce concours vers la centralité supérieure est géré par un mécanisme socio- économique qui fait que seules les fonctions a grand plus valeur peuvent persistées au centre (c'est grosso modo pour une société qui ne fait la culte que pour le dollar, et qui ne glorifie que les industriels prêtres... c'est la loi de plus fort).



**Figure.2**

Le paysage urbain du C.B.D est caractérisé par la dominance de grattes ciel (concentration de bureau) mais aussi de circulation. N'a t on pas dit que la ville américaine est celle du cheval industriel.

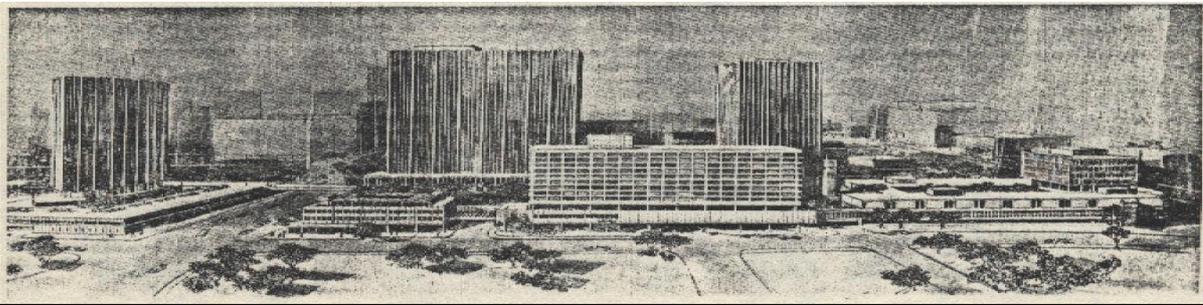


**Le centre de HARTFORD**

*Figure.3*

- 1- front market: bureaux et commerce, 2-hartford centre: centre commerciale, 3- town centre : hall pour congrès, 4- ensemble résidentiel, 5- civic centre: administration, 6- industrie; 7- administration fédérale.

**A. HARTFORD : "constitution plaza" centre d'affaire aménagé a la place de taudis**



Nous confirment partout et depuis toujours que dans tout environnement façonné par les activités de l'homme quelque soit le pays, la politique et les habitudes.

**I.2.3. Le centre – ville des pays sous développés :**

Celui-ci est constitué généralement par l'assemblage d'une part de la ville indigène (Vieille ville) qui témoigne généralement quelques éléments historiques et d'autre part selon les cas soit de la ville coloniale ou d'un centre d'affaire.

## **II. Le centre-ville à travers l'histoire :**

### **Introduction :**

Nous allons étudier dans ces paragraphes le centre de la cité dans les différentes civilisations, afin de mieux comprendre le concept de centre et les phénomènes urbains auxquels est confronté (par exemple l'évolution urbaine ou la purification des fonctions).

Notre investigation se partage en trois axes :

- Axe fonctionnel.
  - Axe structurel.
  - Axe socio - éco – culturel.
- On prend plusieurs types de centre dans les différentes civilisations :
- Le centre de la cité Greco – Romaine.
  - Le centre de la cité Musulman.
  - Le centre de la cité Européennes.
  - Le centre de la cité Américaine.

### **II.1. Le centre de la cité Greco – Romaine :**

#### **II.1.1. Origine :**

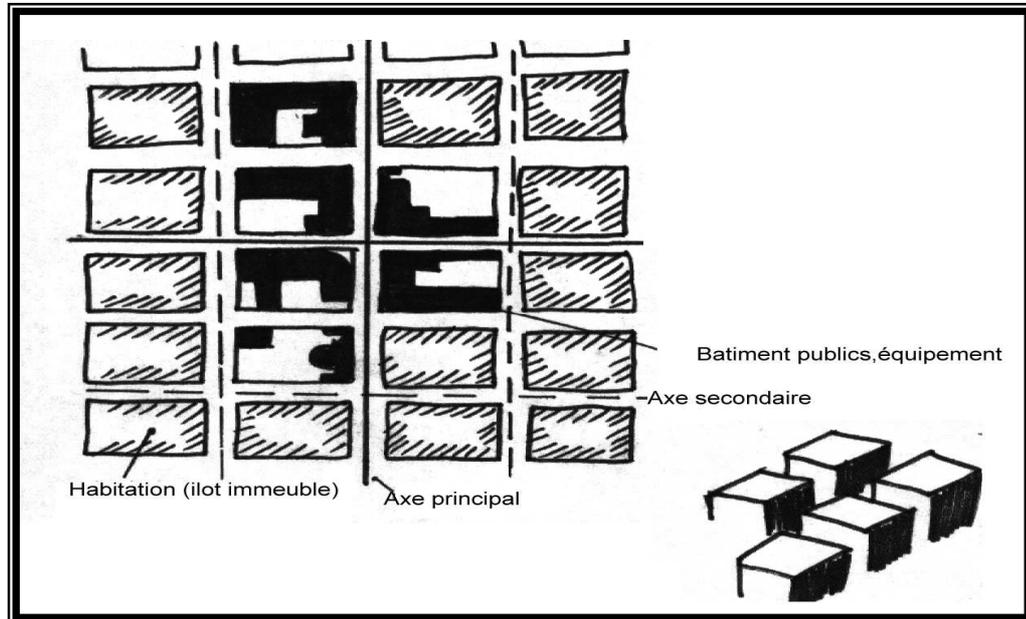
Le centre de la cité romaine était un marché nommé Forum.

C'est avec l'évolution urbaine que les fonctions commerciales et marchandes reconnaissent un équipement fort bien installé face au Forum qui à son tour est devenu le lieu par excellence des fonctions politico – religieuses.

#### **II.1.2. Les fonctions :**

Le Forum vers la fin de la républicaine a abrité les fonctions, suivantes :

- Fonctions civiques.
- Fonctions religieuses. (la religion est le privilège des riches).
- Fonctions commerciales (de luxe).
- Fonction de justice (basiliques et autres).



*Figure.4*

### **II.1.3. Structure :**

Nous pouvons dire globalement que les éléments forts de la morphologie urbaine de l'espace central romain sont :

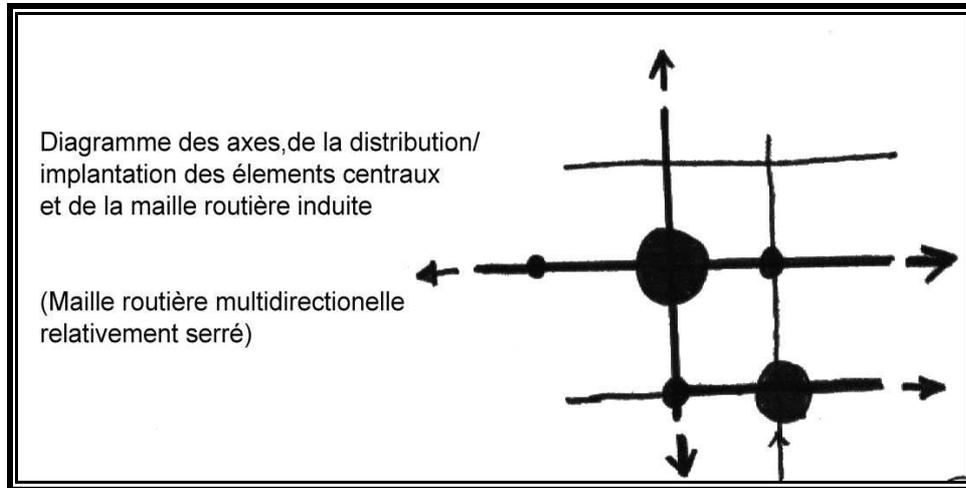
- Le forum.
- Le marché principal.

Et la rue commerçante par excellence dite d'or qui borde le forum

De l'époque des étrusques jusqu'à celle de la fin de la républicaine le centre de la cité romaine n'a cessé en perpétuel changement, c'est un fait normal, suite à une évolution urbaine.

Le centre romain constitué par un ensemble d'édifices monuments et un espace monument n'a pas suffi pour satisfaire les besoins sans cesse croissants en matière d'équipements urbains (théâtres, palâtres, marchés...)

C'est pour cette raison que les fonctions qui peuvent quitté le centre ont été décentralisées et on laissée au centre que des monuments à fonction civilisationnelle.



*Figure.5*

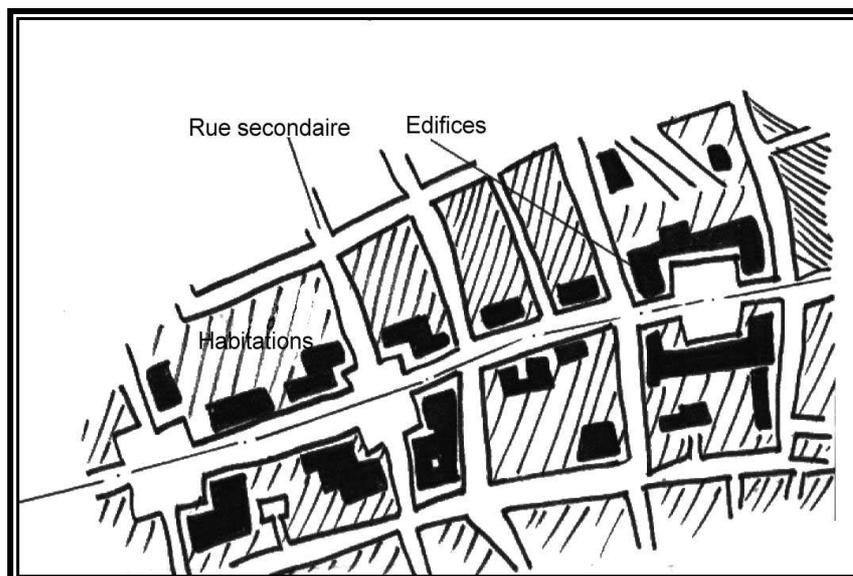
Dans la première étape de la civilisation romaine ou la ségrégation sociale était moindre le social – profanes se trouve intégré au centre par :

- Le forum commerçant.
- La place des combats.

Mais suite à l'évolution de la civilisation vers une deuxième étape basée sur une société esclavagiste une ségrégation sociale est alors traduite en forme urbaines.

Le centre est alors découpé en deux :

- Le forum : centre de la classe dirigeante et de ces subordonnés.
- Le marché : principal lieu de commerce banal pour les profanes.



*Figure.6*

**II.2. Le centre de la cité Musulmane :**

**II.2.1. Origine :**

L'origine du centre de la cité musulmane est la grande mosquée, ainsi le fondement d'une cité commence par l'installation de la grande mosquée et le marché lieu de la vie urbaine et sociale.

**II.2.2. Fonctions :**

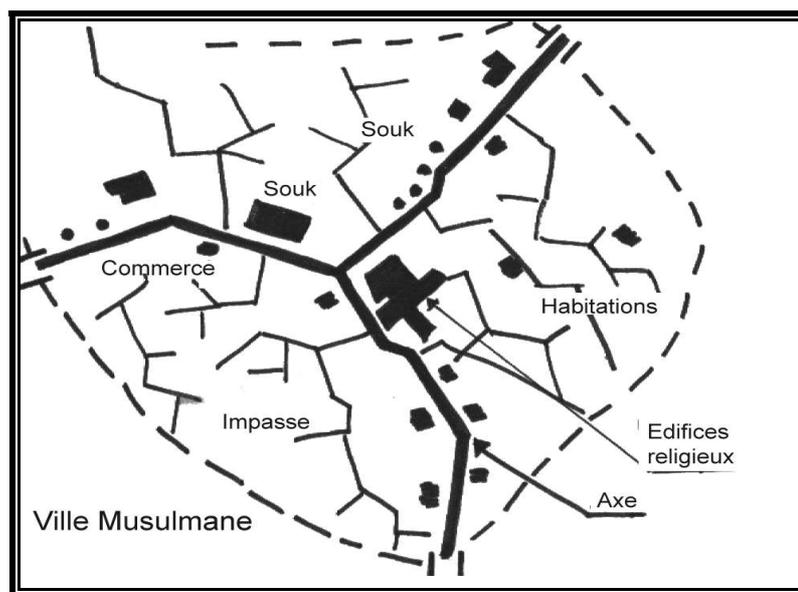
- Fonction socio – religieuse.
- Fonction intellectuelle et culturelle.
- Fonction commerciale.

**II.2.3. Structure :**

La cité musulmane est essentiellement organique, c'est l'assemblage de maison judicieusement disposée par le biais de système de rues et de la grande mosquée.

Le centre est composé d'un édifice monument la grande mosquée, et d'une grande place. Parfois on retrouve le palais du gouverneur.

Le centre s'intègre structurellement à la périphérie par des rues commerçantes et un système de places.



*Figure.7*

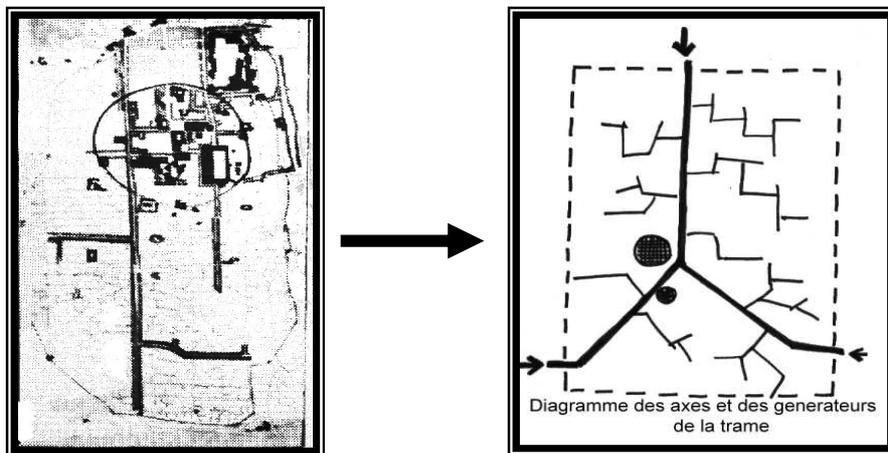
**II.2.4. Evolution :**

Le centre de la cité islamique n'a pas depuis son apparition changée de morphologie toujours la grande mosquée au centre et tout autour s'organise la vie urbaine.

Le centre est bien délimité par le fait qu'il est petit et monumental.

Le centre de la cité musulmane est destinée pour accueillir **la fonction religieuse** se qui est très différente de celle des romains, la religion pour la société musulmane est appelé à gérer leur vie socio – économique et culturelle.

C'est pour cette raison que le social peut accéder facilement au centre quelque soit son niveau social.



**L'organisation spatiale de la ville musulmane**

*Figure.8*

**II.3. Le centre de la cité Européenne :**

**II.3.1. Origine :** c'est un marché.

**II.3.2. Fonction :**

- Commerciales.
- Religieuse.
- Civique.

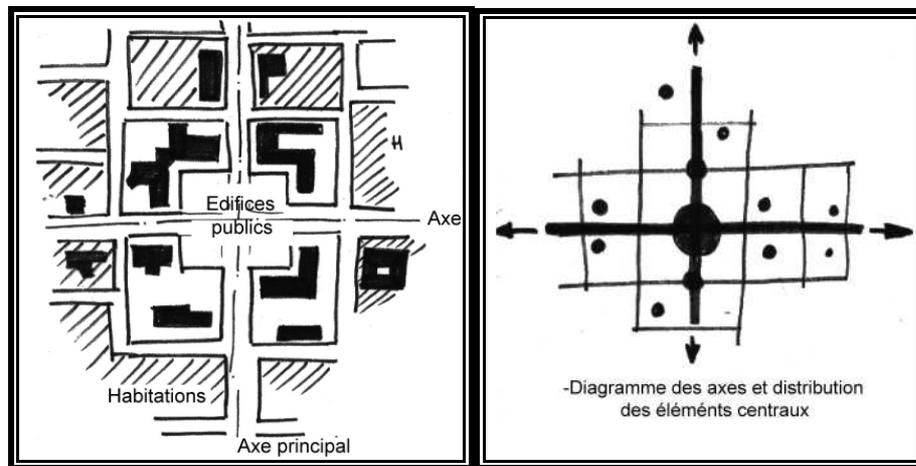
**II.3.3. Structure urbaine :**

L'espace central qui se trouve au sommet d'un site défensif est constitué d'un ensemble d'édifices monuments et d'un espace monument (place). Par sa position le centre est bien visibilité.

Dans les villes du moyen âge l'intégration du social est faite par la présence accrue du commerce au centre.

Du fait quelle est fréquentée une fois par l'église ne joue pas un grand rôle dans l'intégration du social au centre.

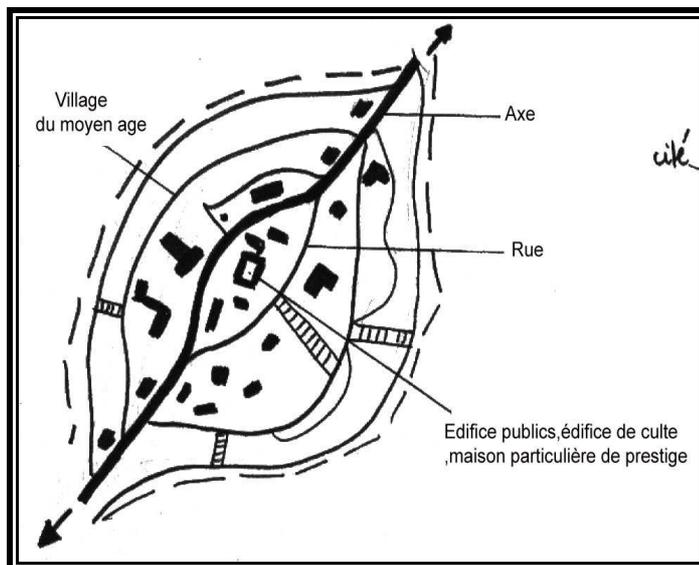
Cependant étant donné que le moyen âge a connu beaucoup de perturbations politiques et religieuse, la ville est gérée par plusieurs groupes dominant ce qui se matérialise en un ensemble d'espaces centraux, chaque pouvoir suppose un espace central (le pouvoir politique, pouvoir religieux.....)



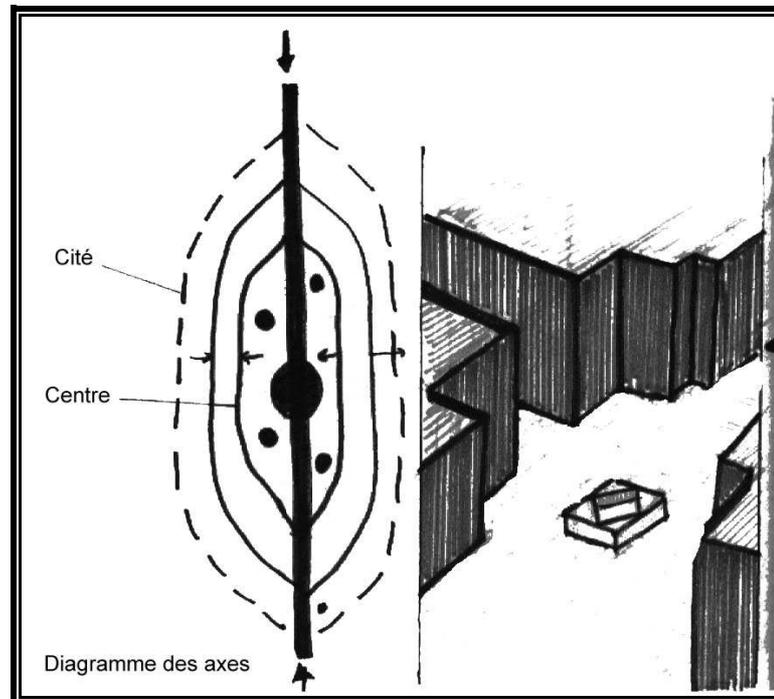
**Figure.9**

La cité est structurée à base d'axes géométrique (conception déduite de l'expérience romaine).

Cependant suite à des contraintes politique et militaire, la cité européenne soucieuse débouche vers une forme elliptique.



**L'organisation spatiale de la ville de moyen âge**



**La place centrale**

*Figure.11*

Il fallait attendre jusqu'à la révolution artistique de la renaissance pour parler d'axes perspectifs de points focaux ; en grosso modo de qualités urbaines et artistiques.

### **III. Délimitation du centre-ville :**

#### **Introduction :**

"Centre-ville", disent à toutes les entrées des agglomérations, les panneaux indicateurs.

Et l'automobiliste ayant affaires dans ce centre se dirige vert lui. Mais où commence t-il ?

Quand est-on "dans le centre" ? Peut être pourrait on répondre dans la plupart des cas, lorsque dans une rue rétrécie, le flot des voiture venant de la périphérie, ou de l'extérieur, devient si dense que personne n'avance plus et qu'il est en même temps impossible de trouver le moindre emplacement pour stationner.

**Quant au "centre du centre", si l'on peut dire, est-il toujours facile de le situer ?**

**III.1. les méthodes de la délimitation d'un centre – ville :**

**Est il facile de déterminer les limites de centre – ville ?**

S'agit-il simplement de dessiner, sur le plan d'une ville, une ligne idéale marquant les limites que l'on désire donner au centre ?

Certains méthodes sont utilisées par les villes pour limiter leurs centres-villes, sont basées sur un nombre de données et également, bien sûr, de possibilité pratiques.

**III.1.1. La première méthode : La délimitation d'après les fonctions du Centre-ville :**

La première de ces données est sans aucun doute l'ensemble des fonctions dont on entend que le centre soit chargé, et l'importance de chacun de ces fonctions.

Le plan de certains villes indique que la ligne marquant les limites du centre, est apparue tout naturellement à la suite de l'étude des fonctions.

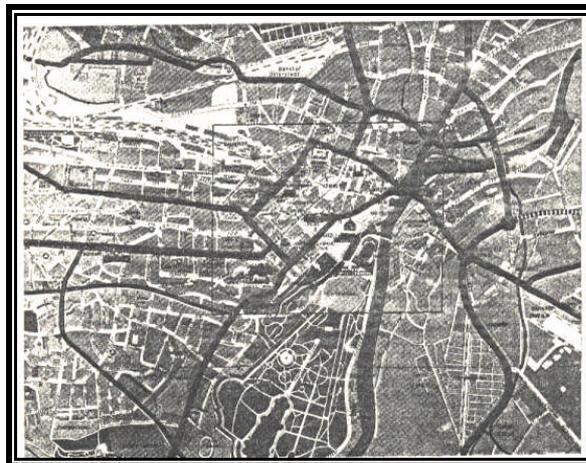
**III.1.2. La deuxième méthode : Analyse de certaines évolutions**

A Francfort, la délimitation du centre – ville est établie d'après l'examen de l'évolution dans le temps des critères suivants :

- Nombre d'habitants et densité d'habitations en baisse relative ou importante.
- Augmentation du nombre des employés des entreprises de prestation de services.
- Taux d'élèvements des mouvements alternatifs de travailleurs.
- Prix élève du terrain et du "loyer de l'espace".
- Haut taux d'utilisation des moyens télégraphiques et téléphoniques.

**Remarque :**

Les critères indiqués ci-dessus représentent plutôt une étude de la situation existante que les éléments conduisant à la délimitation souhaitable du centre.



**Le centre de KASSEL**

*Figure.12*

### **III.1.3. La troisième méthode : La conception du centre-ville**

La délimitation est liée également à la conception du plan du centre :

- Volume et hauteur des bâtiments.
- La circulation et du stationnement.
- Superficie relative des espaces verts.

Cette conception est elle-même les résultantes théoriques sur le caractère du centre :

- Le centre – ville est le siège de toutes sortes d'activités et d'échanges entre les hommes.
- Sur le plan intellectuel, le centre – ville est le point de rencontre de plusieurs types de gens, donc il doit être animé, il doit pouvoir rapprocher, pour ces échanges une grande quantité d'êtres humains et par conséquent être relativement dense.
- Malgré le choix de la densité comme un caractère spécifique du centre – ville, il faut que la conception d'un centre – ville prend en considération les points suivantes :
  - Il faut que les usagers puissent jouir de la lumière du jour, échappé à l'impression d'étouffement de claustrophobie qui pourrait résulter d'une densité de construction trop forte.
  - Ils doivent pouvoir circuler commodément se rendre rapidement et facilement d'un point à un autre.

### **III.1.4. La quatrième méthode : L'utilisation des voies existantes**

**Cette méthode est utilisée pour 2 cas :**

**1<sup>er</sup> cas :** l'endroit où les principales voies d'accès abordent le centre est également un élément d'appréciation de même et cela est déterminant pour des raisons évidentes de facilité et d'économie, le tracé des voies existantes.

**2<sup>ème</sup> cas :** lorsque le centre est moins nettement distinct de l'ensemble de la ville, alors l'emplacement des limites est souvent déterminé par le tracé des rues avenues qu'il suffit souvent d'élargir puis de raccorder par de courts tronçons de voies nouvelles.

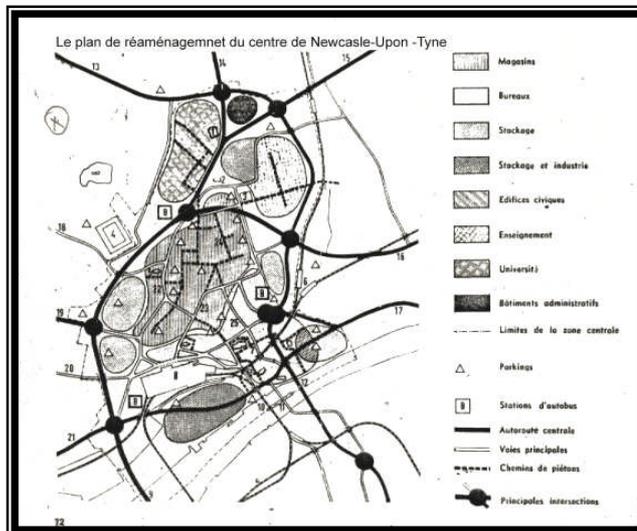


Figure.13

### Le centre de NEWCASLE – UPON-TYNE

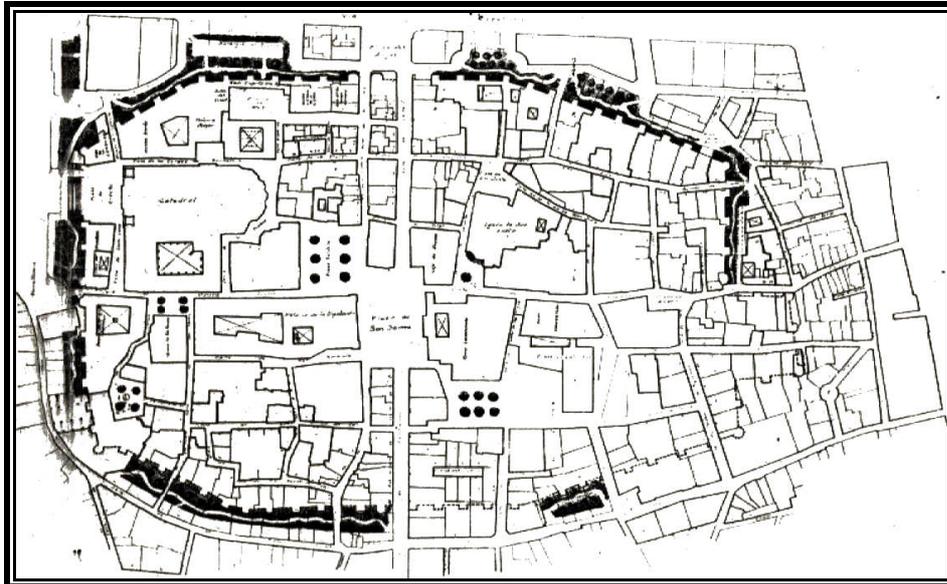
Les voies de circulation déterminent les limites du centre.

#### III.1.5. La cinquième méthode : L'utilisation de l'enceinte classique :

On peut remarquer que ce sont les enceintes de la période classique (XVIIe et XVIIIe siècle) plutôt que celles correspondant à la ville moyenâgeuse qui servent de délimitation. En effet ces dernières n'englobent pas une superficie suffisante pour le centre moderne d'une ville très étendue et l'ensemble des rues d'un tel quartier se prête mal à la vie actuelle de ce centre.

#### Exemple :

- A Barcelone, ou le " quartier gothique " qui coïncide avec la ville romaine est délimité par l'enceinte, en grande partie mise à jour récemment, et conservée. le "Casco antiguo" ou ville du XVIII e siècle est entouré de boulevards eux aussi anciennes fortifications.
- Gènes, le tracé des fortifications du XIIe siècle marqué les limites du centre historique.
- Milan, les boulevards correspondent aux remparts espagnols démolis depuis longtemps.
- Turin, de vastes avenues ont pris la place de fortifications des XVIIe et XVIIIe siècle.
- Francfort, la "city" primitive est à l'intérieur des anciennes fortifications, les quelles deviendront une voie de circulation.



**Le quartier gothique : cœur du vieux BARCELONE**

**Ces limites correspondent avec la ville romaine**

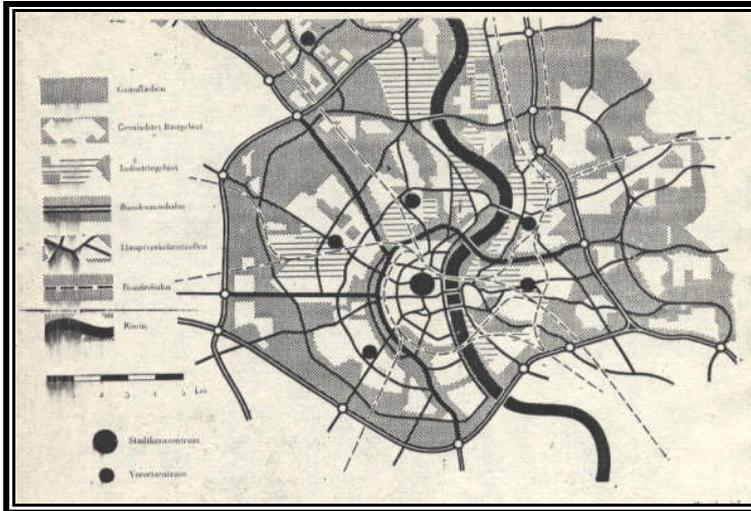
*Figure.14*

### **III.1.6. La sixième méthode : Utilisation des limites naturelles**

La délimitation est commandée en partie dans certaines villes, la présence d'éléments naturels.

#### **Exemples :**

- le Rhin à Arnhem ou Cologne.
- Le lac Michigan à Chicago.
- La Mersy à Liverpool.
- Le poto- mac à washington.
- La Delaware river et la Schuylkille river à Philadelphie. etc.



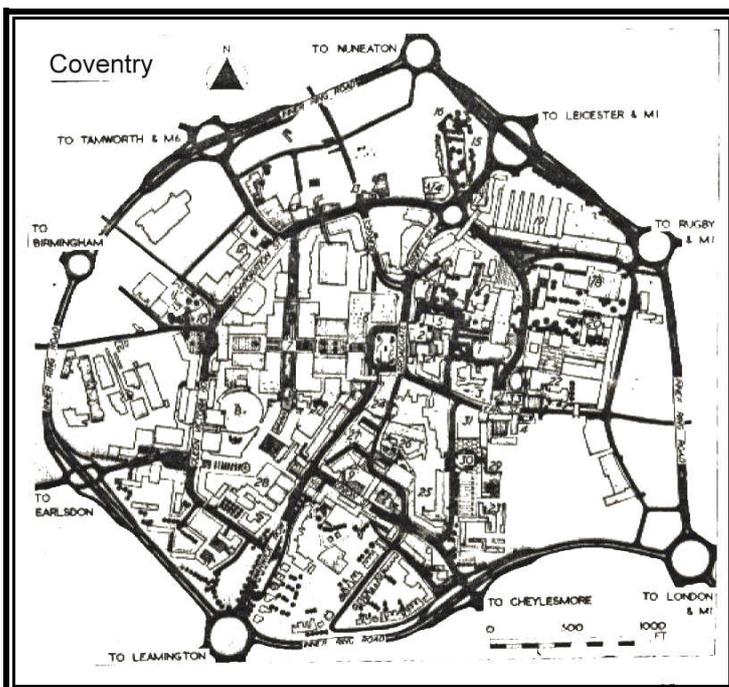
**Le centre-ville de  
COLOGNE  
Délimité à l'est par  
le Rhin**

*Figure.15*

### III.2. Matérialiser la délimitation du centre – ville : « La rocade »

#### III.2.1. Rôle et signification de la rocade :

La délimitation d'un centre de ville aboutit en fait à l'entourer d'une large voie, d'une rocade qui à la fois matérialise le centre, permettant une étude précise sa réorganisation, et joue un rôle extrêmement important pour la solution des problèmes de circulation. Nous laisserons de cote pour l'instant, cette deuxième mission de la rocade, pour ne nous occuper que de son caractère de mette délimitation du centre-ville.



**Le centre de  
COVENTRY,  
Bien délimité par sa  
rocade**

*Figure.16*

**III.2.2. La conception d'une rocade :**

La rocade pouvait se former grâce surtout à des éléments existants :

**- l'urgence des problèmes posés au centre – ville :**

Il semble que les villes, talonnées par l'urgence des problèmes se posant au centre, se rendent compte de plus en plus nettement de la valeur, pour leur solution, de l'existence d'une rocade, et qu'elles soient amenées, en conséquence, à adopter pour sa prévision et sa réalisation, des attitudes de plus en plus hardies.

**- La mutation de la ville**

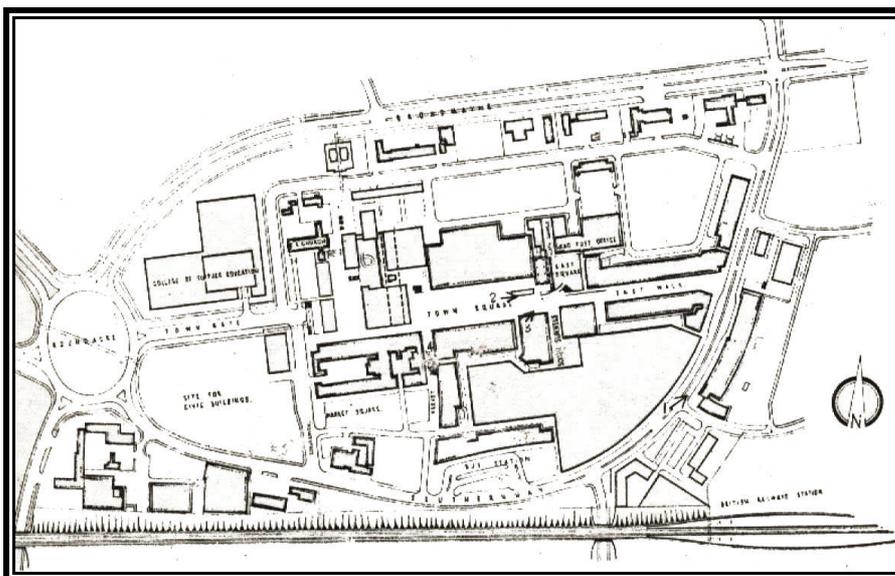
Parfois pour la même ville, un plan datant de décennies ne comporte qu'une rocade formée par des rues existantes, élargies ou non.

Puis quelques années après, on voit la rocade devenir à la fois plus complète et plus large, souvent traitée en autoroute avec échangeurs et parcs de stationnement qui entoure complètement le centre et dont certains tronçons taillent franchement à travers le tissu urbain existant.

**III.2.3. Exemples des villes qui possèdent un centre délimité par une rocade :**

Parmi les villes ayant ou devant avoir un centre bien délimité par une rocade, citons :

En grande Bretagne (new castel – Upon – Tyne), Plymouth) et la plupart des villes nouvelles ; au Danemark (Copenhague, bandes) ; en Allemagne fédérale (Cologne, Hambourg) pour son nouveau centre d'affaires ; en Italie (Rome) pour son noyau historique, Venise ou il ne s'agit pas d'un nouveau canal qui séparera le centre, installé à la pointe sud – ouest de l'île, de la ville ancienne, Turin, milan.



**Le centre de  
BASILDON,  
Entouré par une  
rocade aux lignes  
arrondies**

*Figure.17*

**« L'autoroute urbaine » une nouvelle image de la rocade :**

C'est aux Etats-Unis que la formule d'autoroute urbaine entourant un centre est employée avec le plus d'ampleur :

- **Washington :**

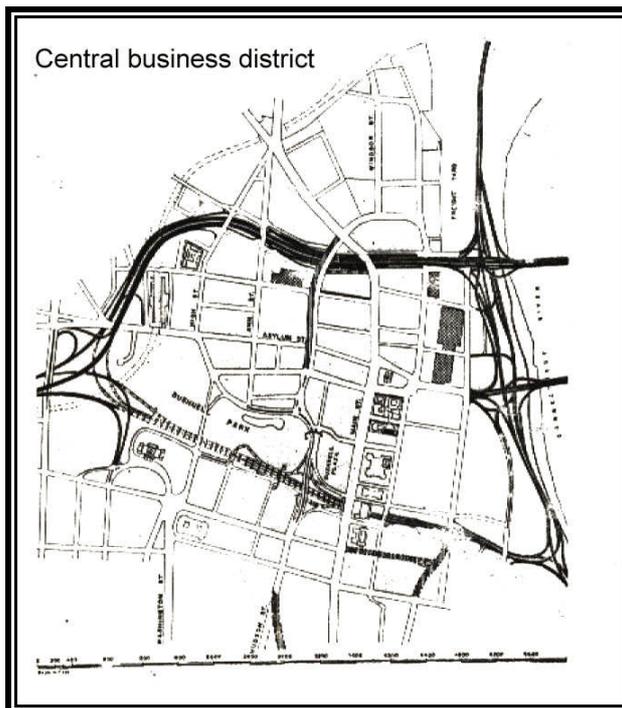
Le système d'autoroute à l'heure actuelle comportera un « Inner Loop » (boucle intérieure) qui entourera le C.B.D (centre d'affaire).

- **Chicago :**

La moitié environ du plan d'autoroutes ceinturant le centre a déjà été réalisée.

- **Hartford :**

Le centre est en cercle par une autoroute en branchée dont on souligne qu'elle ne créera pas visuellement, une solution de continuité entre le centre et les autres quartiers de la ville.



**Le centre de  
HARTFORD:  
Entouré par une  
autoroute urbaine**

*Figure.18*

Indiquons que dans certaines villes par exemples Kassel (Allemagne) la rocade ne délimite pas très exactement le centre. En effet, elle dessert des deux coté des bâtiments publics ou culturels qui font partie du centre.

Il en est de même pour une fraction de la rocade de Liverpool, mais à Milan et a Berlin, il s'agit plutôt de voies tangentielles au centre, mais ce sont la des détailles, le principe de base reste le même.

**IV. Les zones composantes le centre-ville :**

**IV.1. Les types des zones composantes le centre-ville :**

**Introduction :**

Lorsque la superficie du centre-ville est partagée entre des fonctions diverses, ce qui fait la création de certaines zones spécialisées a l'intérieur du centre-ville selon le type de fonction urbaine contribué.

Dans la plupart des cas du centre-ville, les zones les constituent sont :

- **Les zones commerciales et d'affaires :**

Se trouve dans la partie interne du centre-ville.

- **Les zones administratives :**

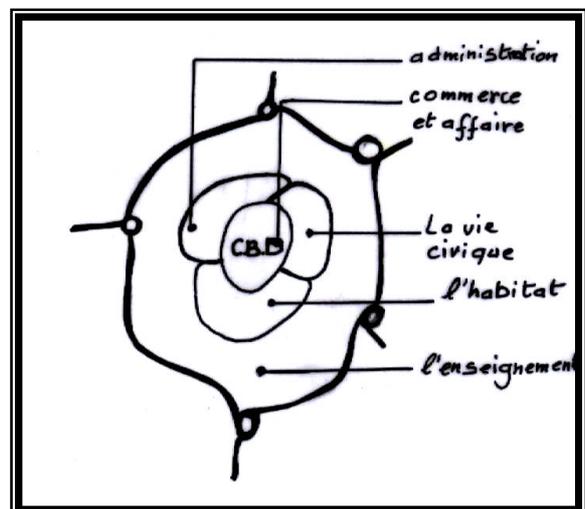
Lorsqu'il s'agit de villes anciennes, l'hôtel de ville ne se trouve au centre géographique de centre-ville, il résulte de ce fait un certain décalage de la zone administrative.

- **Les d'enseignement et surtout l'habitation :**

Lorsque ces fonctions sont admises au centre, sont à peu près toujours situées à la périphérie.

Schémas représentatif de  
distribution des  
fonctions dans  
Le centre – ville

*Figure.19*



**IV.2. Zones différentes, structures différentes :**

Suivant leurs caractères, les diverses zones qui partageaient un centre-ville devaient posséder une **structure très différente** afin que la fonction qui leur était assignée puisse s'exercer au mieux.

Il est donc évident que leur trame doit dans la mesure du possible refléter à ces différences.

**Dans les zones administratives,** la trame doit permettre :

- La mise en valeur des monuments, les avenues et les places.
- Elle doit être vaste qui permet une belle vue d'ensembles d'édifices.
- L'évolution de la foule.
- La réception de personnalités.
- Les défilés de prestige.

Le tracé géométrique adéquat, c'est : le tracé Français qui donne au quartier les qualités de grandeur et de majesté dont beaucoup villes sont empreintes, exemple : les grandes avenues du nouveau centre de Plymouth.

**Dans les zones d'affaires,** la trame doit permettre :

- Un accès facile aussi bien aux heures de pointes, ou des milliers de travailleurs arrive à leurs bureaux pendant un laps de temps très court, qu'aux heures de travail ou la circulation automobile doit se superposer sans la gêner à la circulation des piétons.
- Organisé en vue de l'efficacité maximum.
- Fonctionnel, pratique et moderne (ce qui ne veut pas dire dénué de toute beauté, de toute harmonie).

**Dans les zones commerciales,** la trame doit permettre :

- Composé de bâtiments bas.
- Des structures neuves, volumineux tels que grands magasins, bâtiments de stockage, ....etc.
- Peu comporter aux étages supérieurs des appartements, ce qui se conçoit de moins en moins dans les buildings d'affaires.

**Dans les zones culturelles,** la trame doit permettre :

- Il doit avoir un certain "standing", des espaces libres suffisants.
- Il doit bénéficier d'une ambiance favorisant soit des activités s'exerçant dans le calme, sans hâte fédéral, soit une détente bénéfique.

### **Conclusion de la section 1 :**

Dans ce présent chapitre, on a tenté de démontrer l'importance du centre-ville à travers ses caractéristiques fonctionnelles et morphologiques.

En premier lieu, nous allons formuler une définition générale du centre-ville en utilisant le vocabulaire de langage urbanistique et cela dans un but plus technique : "**le centre-ville est un regroupement d'équipements, de nature diverse et un nombre variable,**

**spatialement organisé et intégré a un réseau de circulation, il assure des prestations en services d'un certain niveau, il favorise les échanges et la diffusion des informations ; et finalement il participe a la distribution consommation de certains lieux tout ceci pour une population donnée et dans un espace déterminé et délimité".**

En second lieu, Nous confirmons partout et depuis toujours que dans tout environnement façonné par les activités de l'homme quelque soit le pays, la politique et les habitudes socio- culturelles, un centre-ville doit s'identifier comme suit :

- Le point focal du contrôle social et politique : autorité décisionnelle, pouvoir d'orientation, de conditionnement, etc.
- Le point condensateur et propulseur des échanges sociaux, économique et culturels, etc.
- Le point privilégié de cumulation et de représentation, des significations idéologiques et symboliques (politique, religieuses et culturelle).
- Le point ou l'offre de bien et de services se fait sélectives au sens socio – économique : qualité, rareté, coût de certain bien et service.

En troisième lieu, nous arrêtons à l'un des points les plus importants en ce qui concerne cette question des centres, et qui matérialise en quelque sorte la prise de conscience de ce que représente le centre dans une ville moderne : sa délimitation.

La délimitation du centre – ville, se fait avant tout cela les fonctions du centre qui en sont la base la plus nette.

D'autres données entrent en ligne :

- La conception du centre.
- Analyse de certaines évolutions.
- La morphologie du site naturel.
- Les considérations pratiques du centre.

L'une les plus pratiques sont :

- Les voies et les boulevards existants.
- Les fortifications anciennes.

En dernier lieu, le centre-ville à un rôle important non seulement dans le cadre d'une ville mais de sa région, donc il doit remplir un certain nombre de fonctions urbaines précises.

La répartition de ces fonctions fait la création de certaines zones spécialisées a l'intérieur des limites du centre-ville, et chaque zone doit avoir une structure et une trame à la fois différente et complémentaire avec les autres zones ; ce qui lui permet de constituer un centre-ville fonctionnel avec un tissu urbain homogène.

**Section 2 :**

**Le contexte générale de la mutation des centres-villes**

	<i>page</i>
<i>Introduction :</i> .....	46
<i>I. Le contexte urbain :</i> .....	46
<i>I.1. La crise des centres-villes :</i> .....	46
<i>I.1.1. Le problème du " pourrissement" dans le centre – ville:</i> .....	47
<i>I.1.2. Dépeuplement du centre – ville :</i> .....	48
<i>I.1.3. L'exode des fonctions urbaines du centre – ville :</i> .....	49
<i>I.1.4. Le problème de circulation et de stationnement dans le centre – ville :</i> ...	50
<i>I.2. les tendances socio-spatiales qui favorisent la redécouverte du centre-ville.....</i>	53
<i>II. Le contexte économique:</i> .....	57
<i>II.1. La concurrence entre les villes :</i> .....	57
<i>II.2. Un système économique mondial qui favorise les centralités.....</i>	58
<i>II.3. La tertiarisation de l'économie de la ville :</i> .....	58
<i>II.3.1. le développement des entreprises :</i> .....	58
<i>II.3.2. Le bouleversement de la structure d'emplois:</i> .....	58
<i>II.3.3. Evolution des prix de location des espaces a bureaux au centre –ville:.....</i>	59
 <b><i>Conclusion de la section 2 :</i>.....</b>	 <b>60</b>

---

### **Introduction :**

La ville d'aujourd'hui qui était en premier temps un produit direct de la révolution industrielle au sens large du terme, elle est actuellement sous l'impacte d'une **mutation importante** et une modernisation globale, ceci sur le plan économique, spatial, culturelle et sociale.

Le centre-ville est l'une des parties de la ville qui se métamorphosent sous l'impact de cette nouvelle conjoncture.

En effet, toutes les modifications et les formes de mutations que connaît le centre-ville aujourd'hui est une réponse à la préoccupation majeure des différents acteurs de la ville qui est : **comment faire adapter le centre-ville actuel aux exigences de la vie moderne et au contexte économique nouveau ?**

Par conséquent, à travers les différents paragraphes de ce présent chapitre, on essaye de mettre la lumière sur la cause de cet intérêt que portent les villes pour le développement de leurs centres, on posant la question suivante :

#### **Pourquoi les villes cherchent à faire métamorphoser leurs centres ?**

La réponse à cette question trouve refuge dans l'exposé du contexte urbain, social et économique qui entoure le centre-ville dans la période actuelle.

### **I. Le contexte urbain :**

#### **I.1. La crise des centres-villes :**

Cette nouvelle conjoncture spatio-économique a porté atteinte au centre-ville ; qui se trouve voué dans un chaos totale. Cette situation a été décrite par plusieurs auteurs comme une situation de crise.

Cependant, les villes ne contentent pas à ce processus qui peut être grave pour elles et cherchent à proposer un remède pour le promouvoir et le faire adapter aux exigences de la vie moderne.

Cette " crise des centres " se traduit sur le plan spatial dans:

- **Le phénomène de pourrissement.**
- **Dépeuplement du centre –ville.**
- **L'exode des fonctions urbaines.**
- **Le vieillissement des formes urbaines.**
- **Les problèmes de circulation et de stationnement.**

**Les causes et les conséquences de ces différents phénomènes se présentent comme suit :**

**I.1.1. Le problème du " pourrissement" dans le centre – ville:**

**A. Identification de ce phénomène:**

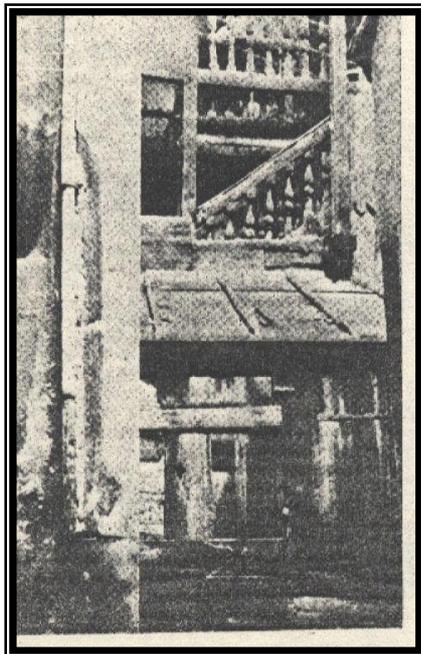
"Le pourrissement" c'est un phénomène qui était décrit à plusieurs reprises, particulièrement aux Etats – Unis où il s'est développé avec une très grande ampleur, transformant le centre – ville en une sorte de désert lépreux, livré aux seuls éléments misérables ou peu recommandables de la population, et dont une dévalorisation très nette de terrain.

**B. Les aspects de pourrissement dans le centre – ville :**

Autrefois, le centre comportait de belles demeures:

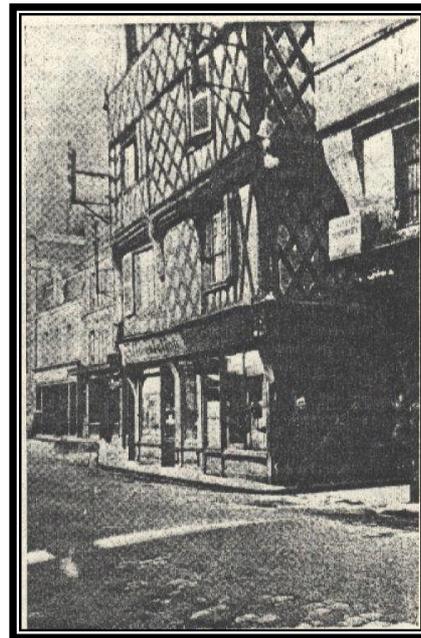
- hôtels vastes et richement ornés, représentatifs de l'art et des modes de vie d'une époque.
- Des immeubles de belle architecture, dont chaque étage était occupé par des familles de rang social différent; d'où un brassage humain qui n'était pas sans valeur.

Mais aujourd'hui au point de vue habitation, l'évolution des centres – villes a été généralement catastrophique.



**Des cours d'anciens hôtels sont encombrés Par d'inesthétiques apprentis**

*Figure 20*



**Même avec une enseigne en caractères gothiques, mes magasins défigurent cette très belle maison ancienne.**

*Figure 21*

**C. Les causes de cette situation :**

- Dans les maisons luxueuses d'autrefois, vivent des gens pauvres qui n'ont pas les moyens d'entretenir leurs immeubles.
- La transformation de certains immeubles d'habitation a des bureaux (des ambassades et des sièges de grandes sociétés) ; l'inconvénient et l'inadaptation de ses immeubles au travail moderne de bureau.
- Souvent de très beaux hôtels sont transformés d'une façon irrationnelle à des entrepôts de vêtement, pièces détachées et menuiserie.

Toutes ces transformations spontanées donnent lieu à des conséquences néfastes touchant l'aspect esthétique du centre – ville:

Les peintures murales disparaissent sous les couches de plâtre.

Les escaliers splendides, portes et de la fenêtre sculptée de toute beauté, sont marqués par des appendices inesthétiques.

Les façades disparaissent sous des enseignes commerciales criardes et démesurées.

Les rez-de-chaussées sont éventrés pour faire place à des vitrines de magasins.

**D. Les conséquences de ce phénomène :**

A Hartford ou un certain exode des bureaux avait eu lieu en raison du "pourrissement" du centre : à la suite des mesures énergiques prises par la municipalité pour la revitalisation du centre – ville et sa réorganisation, des firmes qui avaient envisagé de s'installer en banlieue renoncent à ces projets et profitent pour leur bureaux des immeubles neufs du centre, notamment dans ce beau quartier rénové.

**I.1.2. Dépeuplement du centre – ville :**

**A. Les causes:**

C'est un phénomène socio – économique lié à la modification de la vie urbaine dans les centres – villes actuels:

Les causes de ce phénomène sont:

- La situation économique des habitants du centre, leurs âges et leurs situations pécuniaires.
- Le besoin impérieux: d'espace, d'air pur et de verdure.
- La volonté d'utiliser au maximum une voiture.

**I.1.3. L'exode des fonctions urbaines du centre – ville :**

Lorsque le centre – ville est saturé, congestionné au point de rendre à peu près impossible le fonctionnement normal de certains fonctions vitaux du centre – ville.

Par conséquent, les activités du centre – ville connaissent elles aussi « le phénomène d'exode », et une dispersion des activités dans l'ensemble de la ville et même de sa banlieue. Mais cela un élément grave de désordre et d'inefficacité; cette dispersion contribue pour une très large part aux difficultés de circulation que connaissent les villes.

**A. La vie administrative :**

Le centre ville regroupe les organes administratifs de la ville: hôtel de ville, palais de justice et siège des principaux organismes politique et économique.

Ces édifices sont a l'heure actuelle insuffisant mais ils doivent êtres conservés en raison de leur valeur architecturale et historique; on est donc obligé de leur adjoindre des annexes implanter au hasard vue la possibilité matérielles du centre ou même de la ville, ce qui rend le problème de circulation impossible de le résoudre.

**B. Les affaires :**

Les affaires qui occupent une place importante à notre époque ne sont pas non plus à heure aise dans le centre ville existant. Leur installation se trouvent soit :

- dans les anciens bureaux qui couvrent des espaces plus restreints.
- Ou dans des locaux destinés au logement et inadaptés aux nécessités de cette activité.

Quant au commerce c'est la question de stationnement et livraison des marchandises qui est gênante dans le centre ville.

Par conséquence, Elles se déplacent sois vers la périphérie, soit la banlieue ceci pour les nécessités suivantes:

- Plus d'espace.
- La circulation.
- Le stationnement.
- Retrouver leurs clientèles.

**Exemple.....:**

En Amérique, se sont créés loin des centres – villes:

- Des supermarchés.
- Des immenses rassemblements de voitures.
- Des usines et leurs organes administratifs.
- Des ateliers.
- Des immeubles de bureaux.

Ou toutes ces implantations sont favorisées par une circulation efficace et la place ne leur fait pas défaut pour les parkings.

**I.1.4. Le problème de circulation et de stationnement dans le centre – ville :**

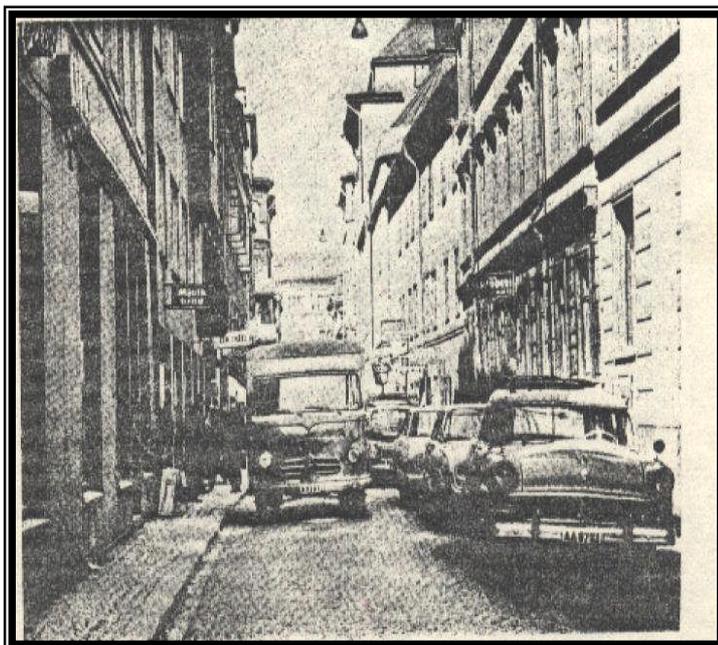
Ce problème de circulation et de stationnement dans les centres – villes est à aborder avec beaucoup de sérieux dans plusieurs ouvrages. C'est pourquoi je lui consacré plusieurs pages car une des grandes insatisfactions de centre – ville actuelle vient de ce qu'on y circule mal, qu'on se gare difficilement, et qu'une fois, on est loin du lieu ou l'on a décidé de se rendre.

Comme nous l'avons vu, la circulation notamment dans les centres – ville ou jusqu'à une période récente elle était le fait des piétons et de quelques voitures, constitue l'un des problèmes les plus graves et les plus malaisés à résoudre, d'autant que l'accroissement vertigineux du nombre des voitures et des camions paraît de nature à empêcher toute amélioration durable.

Le centre – ville a vite atteint le " seuil de l'automobile", d'une automobile sur laquelle reposait la moitié des déplacements. Et cette automobile qui a proliféré semble être responsable de bien des maux pour se voir opposer quatre chefs d'accusation:

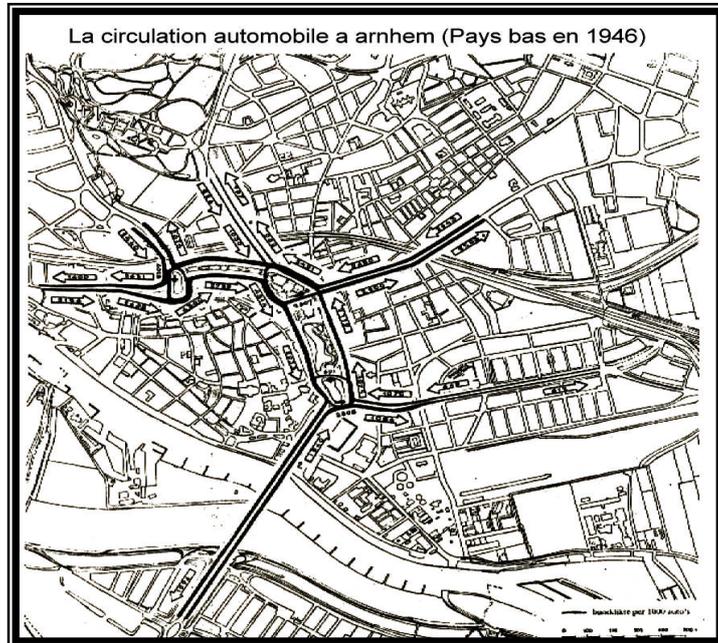
- La consommation de l'espace.
- La congestion dans les déplacements.
- La nuisance et le gaspillage d'énergie.

Dans les grandes agglomérations, près d'un tiers de l'espace du centre est consacré aux emprises de voirie et de stationnement. Les espaces verts sont condamnés au profit des parkings. Dans certains quartiers, l'emprise au sol du stationnement représente trois fois celle des logements correspondants.

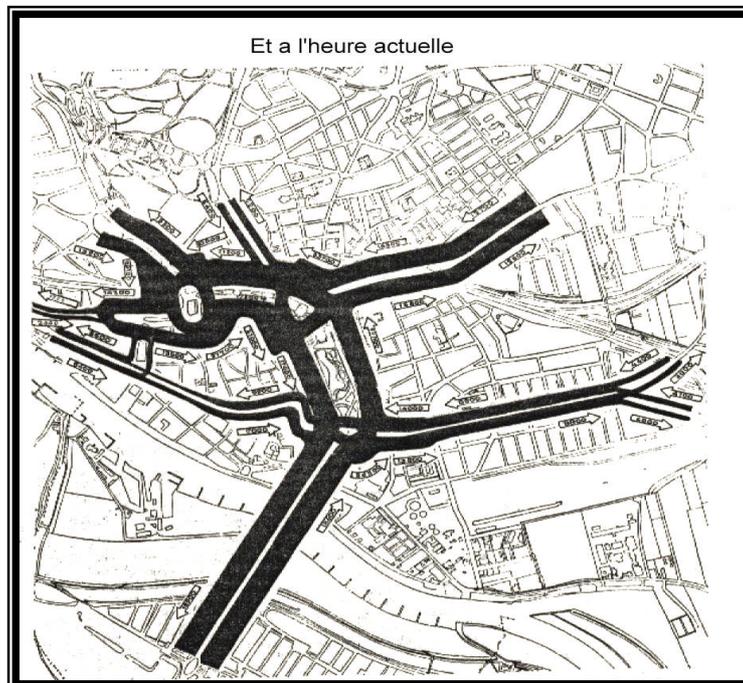


**Camions et voitures particulières encombrant toute la largeur de la chaussée. Les piétons sont relégués sur un trottoir étroit.**

***Figure. 22***



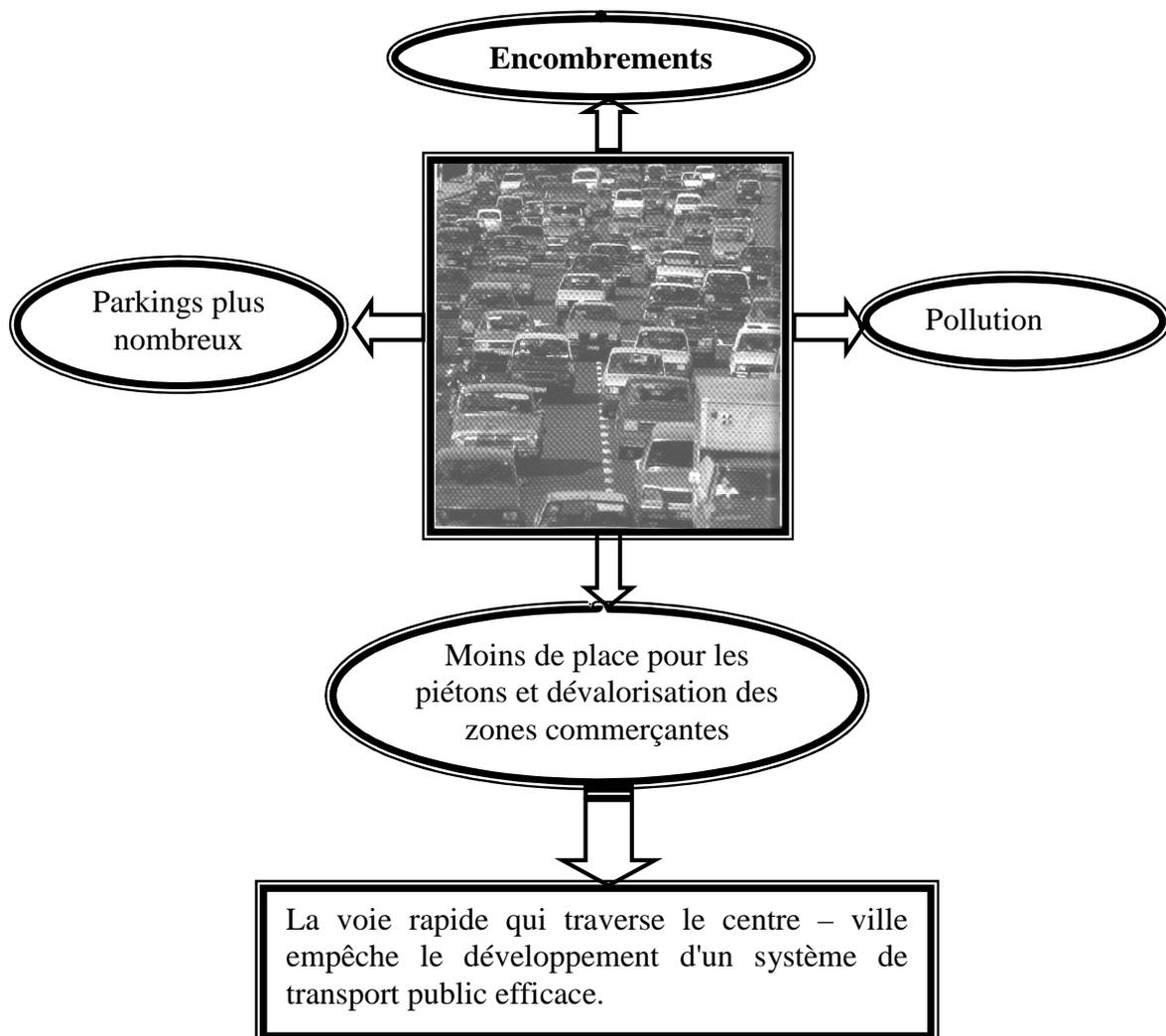
**Évolution**



*Figure. 23*

L'afflux de véhicules dans une trame urbaine qui se révèle chaque jour de plus en plus inadaptée ; les " conflits " entre les divers modes de transports, annihilent tout progrès technique.

Et enfin, sans que cela soit le moindre de ces maux, la voiture est aussi synonyme de pollution et de nuisances, en raison du bruit et des émanations de gaz nocifs qu'elle engendre.



**A. Les causes :**

**A.1. La circulation :**

Les causes de ce phénomène et lié a la structure même du centre-ville :

- les rues étroites et tortueuses défavorables à l'écoulement des véhicules individuel ainsi pour le transport public et la livraison des marchandises qui se fait par d'énormes camions.

- Le plan radioconcentrique de la plupart des centres villes a pour but de concentrer toute la circulation au centre dont des quantités de voitures sont amené à traverser le centre alors qu'elles n'ont rien à y faire.
- L'utilisation de la rue au niveau de centre-ville comme un garage, dans un espace déjà insuffisant pour la circulation.

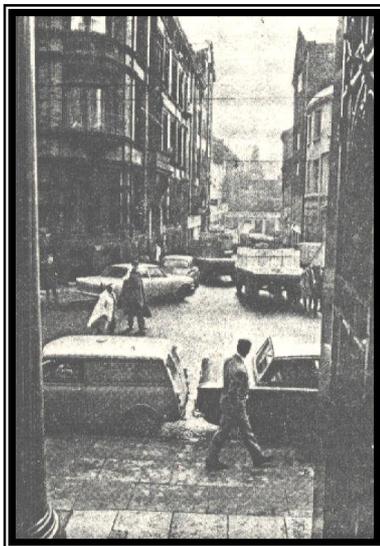
### **A.2. Le stationnement dans le centre – ville :**

Le stationnement pose un important problème au niveau de centre – ville.

"La voie publique n'a jamais été un garage particulier" or nos villes ne sont plus que des villes garages. Tout disparaît derrière une barrière ou une marée de tôles et de chromes. L'espace urbain est enlaidi par cet encombrement.

L'usager par habitude considère que la collectivité lui doit le stationnement gratuit, dès qu'il a fait l'acquisition d'une voiture.

Les rues et les de nos villes continuent elles à être bordée de voiture en rangées ininterrompues, inesthétiques et gênantes pour la circulation, que ce rétrécissement de chaussées déjà trop étroites rend encore plus malaisée.



**Cette rue d'une grande ville anglaise est complètement obstruée par les camions de livraison et les stationnements**

*Figure. 24*

A l'heure actuelle, dans presque toutes les villes, les parkings du centre sont à un seul niveau, de plain pied avec la rue. Parfois (à Coventry par exemple), ils sont installés sur le toit de certains bâtiments ou magasins.

Mais à cause de :

- La rareté du foncier dans le centre.
- Le coût très élevé des terrains.

On voit apparaître de plus en plus fréquemment les garages à plusieurs étages (jusqu'à sept à Philadelphie) que ce soit au dessus du sol, ou au dessous, ou les deux (Coventry, Kassel....).

Au point de vue temps on distingue deux types de parking:

- De longue durée.
- De courte durée.

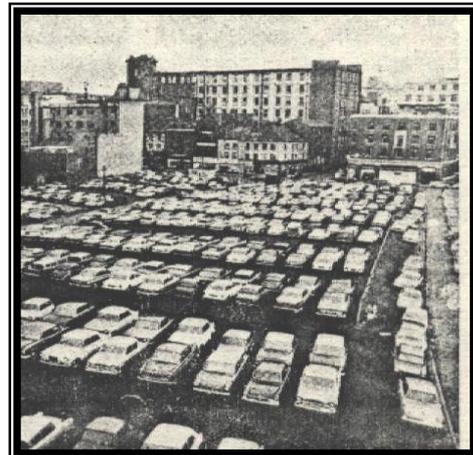
Les parkings de longue durée se trouvent à proximité d'édifices culturels, ou de récréation, tels que théâtres, salle de concert et d'immeubles administratifs.

Il permet une utilisation des parkings de nuit comme de jour (Chicago, Kassel....etc.)



Le centre-ville de  
VALLINGBY :  
← ville satellite de  
Stockholm de  
nombreux parkings en  
surface, mais ils sont  
encore insuffisants.

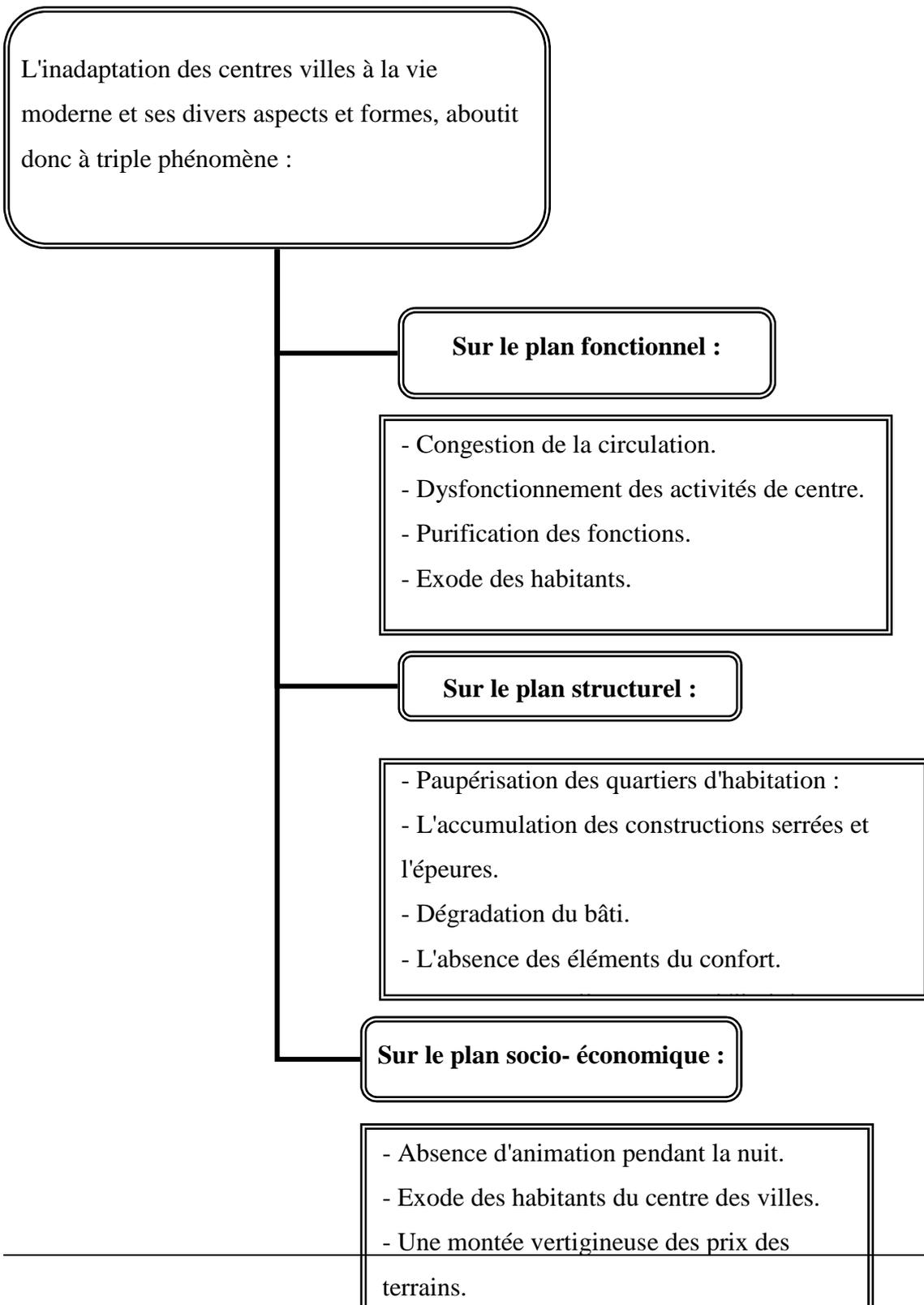
Dans Le centre d'une ville  
anglaise, cette vaste zone  
bombardée pendant la guerre  
sert de parking, malgré la  
place disponible .elle est  
nettement insuffisante



*Figure. 25*

**En conclusion,**

La crise des centres-villes est la conséquence directe de l'inadaptation des centres-villes aux exigences de la vie moderne, ce qui a fait apparaître des phénomènes sur le plan fonctionnel, structurel et socio-culturel (voir le schéma ci-dessous) :



**I.2. Les tendances socio-spatiales qui favorisent la redécouverte de Centre-ville :**

Aujourd'hui, le monde se libère peu à peu des idéologies qui n'ont plus cours, qui innove et expriment l'extraordinaire besoin de l'homme à vivre autrement.

Par conséquent, le centre-ville est devenu un véritable espace social avec des nouvelles activités réclamées par les usagées et les habitants du centre-ville.

Ce constat est établi à partir d'une étude qui est à la fois un bilan et un programme élaboré par un bureau d'étude français « INFORCO ».

L'objectif principal de cette étude est de :

- Disposer d'un bilan réaliste des activités pratiquées par les citadins et les visiteurs en centre-ville.
- Aider à concevoir les nouvelles politiques indispensables pour accompagner les évolutions en cours car il faut adapter le centre-ville à son temps.

**Contenu résumé de l'étude :**

70% des citoyens des villes souhaitent pratiquer plus que le passé des activités qui les amènent à sortir de chez eux. Mais, à travers l'étude, on s'aperçoit que beaucoup de ces « Passants » s'ennuient dans les centres villes, errent tout en espérant découvrir « Des choses intéressantes ».

Le tableau ci-dessous le besoins des usagés d'avoir des nouvelles activités dans leurs centres-villes :

Les activités principales (les nouvelles pratiques dans le centre-ville)	Les équipements
<p><b><u>La détente ou la distraction :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Folklore, gastronomie nouvelle .....etc.</li> <li>• La volonté de sortie de la routine urbaine.</li> </ul> <p><b><u>La sociabilité, les rencontres :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Virtualités multiples, renouveau des fêtes et des cafés.....etc.</li> <li>• Un nouvel art de vivre ensemble.</li> </ul> <p><b><u>La boulimie culturelle :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des cafés littéraires.</li> <li>• Lieux de culture : tout pour l'esprit, la curiosité et l'évasion.</li> </ul> <p><b><u>L'apprentissage et formation :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Formation permanente, acculturation, conférences invitées etc.....</li> <li>• Pour l'enrichissement personnel.</li> </ul> <p><b><u>La santé :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Remise en forme, beauté et équilibre.</li> </ul> <p><b><u>Les sports :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le sport individuel et collectif</li> <li>• L'harmonie du corps et de l'esprit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les restaurants</li> <li>• Les cirques</li> <li>• Les parcs d'attraction</li> <li>• Les discothèques</li> <li>• Les salles de jeux</li> <li>• Les clubs</li> <li>• Les associations ou les Organisation (culturelle, humanitaire, artistique, politique ou syndicale....)</li> <li>• Les médiathèques</li> <li>• Les bibliothèques</li> <li>• Les lieux d'exposition</li> <li>• Les lieux patrimoniaux</li> <li>• Les spectacles vivants</li> <li>• Les salles de cinéma</li> <li>• Centre de formation</li> <li>• Les écoles d'apprentissage (danse, dessin, l'artisanat, peinture, artisanat.)</li> <li>• Les salles des soins de beauté</li> <li>• Les salles de gym</li> <li>• Les salles des soins de beauté</li> <li>• Les salles de gym</li> </ul>

À travers cette étude, on enregistre un besoin des acteurs sociaux (habitants, usagés, visiteurs...) d'avoir un centre-ville qui prend les aspects suivant :

- Expression.
- Nouvel art de vivre.
- Poste modernité.

## **II. Le contexte économique:**

### **II.1. La concurrence entre les villes :**

Les métropoles sont devenues les symboles de la modernité et du dynamisme. Pour répondre à cette image de ville prospérer, elles se sont engagées dans la politique visant à valoriser l'environnement urbain de leurs centres-villes (Vitrine de la ville).

La construction d'équipements de commerces, d'Affaires et de service au niveau des centres-villes créent une dynamique qui façonne un nouvel espace urbain s'accompagne d'une ambition plus large : exposer la ville au premier plan de la scène internationale et la mettre en concurrence avec d'autre ville pour attirer les investisseurs et les opérateurs économiques afin de promouvoir leurs villes.

### **II.2. Un système économique mondial qui favorise les centralités :**

Les grands groupes économiques qui ont besoin de s'installer au centre-ville, car les systèmes de direction et d'innovation exigent, comme souligne GABRIEL WARKERMAN, « **un environnement spatial particulier** ».

Par conséquent, le centre-ville doit pouvoir accueillir ces milieux d'affaires, et avoir des infrastructures adaptées aux besoins des cadres (hôtellerie, services, distractions, etc...).

### **II.3. La tertiarisation de l'économie de la ville :**

Le développement des activités tertiaires et l'un des phénomènes majeurs de notre époque, il est particulièrement important dans les villes et surtout dans les centres des villes.

Elles prennent de plus en plus de place, chassant les habitants qui ont tendance eux même à désertier cette partie des villes.

L'économiste FOURESTIER estime que nous allons vers une proportion de 90% pour les activités tertiaires, et J.BASTIE, dans son livre "Paris en l'an 2000" est d'avis que d'ici à la fin du siècle, le secteur tertiaire devrait, dans la région parisienne, employer de 70% à 80% de la population active, soit près du triple de ses effectifs actuels.

L'émergence des activités tertiaires dans le centre-ville, est liée directement aux facteurs suivant :

#### **II.3.1. le développement des entreprises :**

La mutation de l'immobilier d'entreprise colle étroitement aux changements de l'entreprise. Au cours de ces dix dernières années, le secteur de l'immobilier d'entreprise a enregistré une considérable mutation de structure.<sup>1</sup>

Aujourd'hui, le marché des bâtiments d'entreprise "en blanc», l'expérimentation de la formule de bâtiments en blanc, à usage locatif.<sup>2</sup>

La production des bureaux dans les centres-villes est fortement développée dans c'est dernières. Ce développement s'explique par la demande des entreprises de services, le rôle collectivités locales qui créent des parcs d'activité, la concurrence entre promoteurs immobiliers spécialisés.

Les mutations actuelles du système économique et des nouvelles formes intellectuelles et matérielles que requièrent le procès de production, particulièrement les activités innovantes et leur cadre bâti d'exercice.

#### **II.3.2. Le bouleversement de la structure d'emplois:**

Le secteur des services est devenu la principale source d'emplois. Il est à noter que les nouveaux emplois créés dans le secteur des services sont souvent moins bien rémunérés que les emplois perdus dans le secteur industriel, dans une proportion de 25% à 40%.

En 1980, la fédération internationale de l'habitation, de l'urbanisme et de l'aménagement des territoires a annoncé les débuts de ce phénomène de tertiarisation de

---

<sup>1</sup> Revue de géographie de Lyon, vol.64/n°3/1989/P145 à 146, « **article : quelles stratégies pour les collectivités locales en matière d'immobilier d'entreprise ?** ». SERGE HERVE.

<sup>2</sup> Revue de géographie de Lyon, vol.64/n°3/1989/P145 à 146, « **article nouvelles technologie et immobilier d'entreprise** ». JAQUE JOLY.

l'économie urbaine dans les grands centres villes du monde; a travers une étude faite sur la structure d'emploi dans les centres- villes.

Le tableau ci-dessous permette de donner quelques indications sur ce phénomène.

*Nombre des travailleurs dans le tertiaire (%):*

New York	62%
Tokyo	58%
Londre	62%
Rome	67%
Glasgow	59%
Düsseldorf	56%
Francfort	53%
Chicago	52,6%

*Tableau N°1*

**Source:** la fédération internationale de l'habitation, de l'urbanisme et de l'aménagement des Territoires (1980).

### **A. La structure de l'emploi dans des centres des villes européennes :**<sup>3</sup>

#### **Le centre de Liverpool:**

- 130000 travailleurs occupent le centre.
- 1 sur 5 travailleurs dans l'ensemble de la ville.
- 1 sur 4 pour les femmes qui travaillent dans le centre.

#### **Le centre de Francfort :**

- 90 000 personnes travaillent dans le centre.
- 36% de tous les travailleurs du centre sont des employés dans le commerce.

#### **Le centre de Paris:**

Au début de 20<sup>ème</sup> siècle, la part de l'emploi tertiaire dans l'emploi national en France approchait de 80%.

Entre 1974 et 1997 la grande région parisienne a perdu la moitié de ses emplois manufacturiers. Environ 650000 emplois y ont été détruits ou délocalisés, à raison de 20 à 25000 par en moyenne. L'industrie manufacturière n'y représente plus que 14 % des emplois, ce qui, toutefois, n'empêche pas l'île de France de rester la première région industrielle de l'hexagone.

### **B. Les centres des villes Américaines :**

#### **Les Etats-Unis :**

Comme dans l'ensemble des économies des pays industrialisés, l'Amérique du Nord connaît d'importants mouvements de main-d'œuvre du secteur secondaire vers le secteur tertiaire. Ce fut notamment le cas dans les années 1980, quand l'économie a connu une importante restructuration.

---

<sup>3</sup>ANTOINETTE BONNAUD, (1980), « les problèmes de centre-ville à l'étranger ». ed.économica, PARIS, FRANCE.

*Donnés sur l'emploi aux Etats-Unis, 1979-1997( )*

	1979	1985	1990	1995	1997
% du secteur des services	70	75	78	79	79
% du secteur manufacturier	17	14	12	11	11
Salaire hebdomadaire, services	350	340	330	237	252
Salaire hebdomadaire, manufacturier	490	480	460	408	461

**Tableau N°2***Source : US Census Bureau.*

Le tableau ci-dessus permet d'illustrer plusieurs points quant à la restructuration de l'emploi aux Etats- Unis, mais aussi au Canada :

- On observe une croissance évidente du nombre d'emplois dans le dans le **secteur des services** et une baisse dans le secteur manufacturier. Il y a de façon concomitante substitution (de manufacturier vers services) et création de nouveaux emplois (plus dans les services que dans le secteur manufacturier).
- Les nouveaux emplois dans les services sont en moyenne moins bien rémunérés que les emplois dans le secteur manufacturier, soit 70% du salaire. il en résulte la permanence d'une main-d'œuvre peu qualifiée ayant des " Mc jobs "4.

**II.3.3. Evolution des prix de location des espaces a bureaux au centre –ville:**

Même si les villes puis des formes plus polycentriques, la compétition pour l'usage du sol du centre-ville par l'activité tertiaire est encore le facteur clé qui détermine la propriété; la structure sociale, l'usage, la densité et donc les gabarits et l'aspect du bâti.

Au terme du processus, la valeur n'est pas plus celle du sol en tant que tel, elle incorpore les éléments suivants:

- Les coûts de l'aménagement et la transformation.
- L'image du quartier .

Le CBD parisien se démarque plus par rapport aux zones qui l'entourent par : les services qui désirent s'y localiser sont prêtes en payer le prix, par contre à new York, les loyers ne décline pas de façon linéaire en fonction de la distance au centre. Les loyers dans les sous - centres se rapprochent de ceux du centre (CBD).

Finalement, pour les activités du bureau, on assiste au développement du sous – centres qui côtois le CBD (centre – ville principale). Dans ce sens, on peut dire le CBD aujourd'hui connaît une évolution spéciale en dehors de ces limites classiques ou on rencontre une hiérchisation des activités bureaux: les activités plus spécialisés au centre et pour les autres fonctions de bureaux les plus banales en périphérie.

**En conclusion,**

Le développement des activités tertiaires est lié au progrès des connaissances et aux innovations technologiques du pays. Les processus modernes de production exigent, de moins en moins de "bras" et de plus en plus de savoir faire et de

Matière grise, sous forme d'activités de conseil, de conception, de recherche et de développement.

<sup>4</sup>JEAN PAUL RODRIGUA, (2000), « **L'espace économique mondiale : les économies Avancées et la mondialisation** », ed. ed.economica, PARIS, FRANCE.

L'apparition de ces activités dans les centres-villes reflète une volonté de mettre en liaisons plus au moins étroites les nouvelles formes de développements : les parcs d'activités, et les technopôles, avec des organismes spécialisés dans la commercialisation ces types d'établissements qui choisissent de s'implanter au niveau des centres-villes<sup>5</sup>.

### **Conclusion de la section 2 :**

La mutation des centres-villes n'est pas, en définitive, que la conséquence de l'adaptation des centres-villes aux exigences de la vie moderne et le nouveau contexte économique, politique, sociale et urbain.

Par conséquent, les villes cherchent à travers leurs actions qui les pilotent dans leurs centres à faire face à cette conjoncture qui se caractérise par :

- la situation grave qu'affichent les centres-villes aujourd'hui, d'où la nécessité d'intervenir pour planifier ses transformations au lieu de les subir avec une structure urbaine non adéquate.
- la concurrence entre les villes, dont le centre-ville est son image de marque.
- évolution des besoins des usagers en matière d'activités, équipements et aménagement urbain.
- l'installation des entreprises internationales dans le centre des villes, à cause de la disponibilité de l'infrastructure de base qui facilite la communication et l'échange entre les zones d'activités spécialisées et leurs sièges aux niveaux des centres.
- l'émergence des activités tertiaires qui choisissent le centre-ville pour s'installer.

Finalement, on peut dire que la question de la mutation des centres-villes est aujourd'hui partout dans le monde le problème numéro un des acteurs urbains. Cette mutation prend plusieurs formes qui restent à identifier dans le chapitre suivant.

---

<sup>5</sup> Revue de géographie de Lyon, vol.64/n°3/1989/P145 à 146, « la production des bureaux dans l'agglomération toulousaine ». GUY JALABERT.

**Section 3:**

**Les formes de mutation des centres-villes et**

**Les outils d'accompagnement**

	<i>Page</i>
<i>Introduction :</i> .....	61
<i>I. Les mutations morphologiques :</i> .....	62
<i>I.1. Une densité urbaine forte:</i> .....	62
<i>I.2. Une nouvelle trame routière hiérarchisée :</i> .....	62
<i>I.3. un nouveau Paysage urbain pour le centre-ville :</i> .....	64
<i>II. Les mutations fonctionnelles :</i> .....	65
<i>II.1. L'Apparition des centres commerciaux :</i> .....	65
<i>II.2. "Les affaires" une fonction qui envahi le centre - ville :</i> .....	65
<i>II.3. la réintégration de l'habitation dans le centre ville :</i> .....	66
<i>II.4. Les hôtels "type d'habitation favorisé dans le centre ville" :</i> .....	67
<i>III. Les Mutation économiques :</i> .....	68
<i>VI. Les modes de mutation du centre-ville:</i> .....	68
<i>V. Les stratégies urbaines pour accompagner la mutation du centre-ville :</i> .....	69
<i>V.1. Définition :</i> .....	69
<i>V.2. objectif :</i> .....	69
<i>V.3. A propos de Certaines politiques d'accompagnements appliquées aux centres-villes :</i> .....	69
<i>V.1. La requalification :</i> .....	69
<i>V.2. La reconquête du centre-ville:</i> .....	70
<i>V.3. Le renouvellement urbain : une politique récente :</i> .....	70
<i>V.4. La gentryfication :</i> .....	72
<i>V.5. La rénovation urbaine du centre-ville :</i> .....	72

---

<i>VI. Les opérations urbaines :</i> .....	73
<i>VI.1. Restauration :</i> .....	73
<i>VI.2. Rénovation :</i> .....	74
<i>VI.3. La restructuration</i> .....	74
<i>VI.4. Le façadisme :</i> .....	75
<b><i>VII. les outils d'interventions :</i></b> .....	<b>76</b>
<i>VII.1. Les instruments d'urbanismes :</i> .....	76
<i>VII.2. La législation :</i> .....	76
<i>VII.3. les outils de démocraties participatives :</i> .....	77
<i>VII.3.1. La gouvernance urbaine :</i> .....	77
<i>VII.2.2. La concertation :</i> .....	77
<i>VIII. Impacte des politiques d'accompagnements sur le sort du centre-ville :..</i>	77
<i>IX. Les problèmes d'interventions dans les centres existants :</i> .....	78
 <b><i>Conclusion de la section 3 :</i></b> .....	 <b>79</b>

---

**Introduction :**

Le nouveau contexte urbain et économique favorise la mutation des centres-villes : le développement des moyens de transports ; ou des procès de production expliquent l'obsolescence de certaines localisations de certains bâtiments. L'accroissement des besoins et l'inadaptation des bâtiments anciens des centres-villes (industries, entrepôts, hôpitaux), la désindustrialisation ; les logiques de desserrement (vers les zones périurbaines) et la délocalisation des activités (vers d'autres régions ou pays). L'explosion du secteur des services entraîne une demande croissante des bureaux. L'intensification est accentuée par des innovations techniques : la verticalisation des centres-villes.<sup>1</sup>

Tous ça explique le fait que, le centre-ville est un éternel chantier (un espace disputé, convoité qui se modifie sans cesse) constitue souvent une « belle vitrine » en perpétuelle mutation, qu'il s'agit d'un centre d'affaire, ou d'un centre historique<sup>2</sup>.

Dans plusieurs villes du monde (plus particulièrement les villes européennes) ; ces différentes formes de mutations font l'objet d'une prise en charge à travers des politiques d'accompagnements et des opérations d'aménagements urbaines.

Par conséquent ; à travers le développement de ce chapitre on expose les éléments suivants : En premier lieu, les différentes formes de mutations que connaissent les centres-villes du monde, sur le plan morphologique fonctionnelles et économiques.

En deuxième lieu, nous mettons la lumière sur les différents outils et actions d'accompagnements adoptés par les villes, afin de concilier la mutation du centre-ville avec la politique globale de la ville.

**Les points analysés dans ce chapitre sont les suivants :**

- **les formes de mutation du centre-ville.**
- **les modes de mutation du centre-ville.**
- **Les politiques urbaines qui accompagnent et favorisent la mutation du centre-ville.**
- **les opérations urbaines mises en œuvre dans le cadre de ces politiques d'accompagnements.**
- **les outils d'interventions :**
  - **les instruments d'urbanismes.**
  - **les procédures de la démocratie participative.**
  - **autres....**

---

<sup>1</sup> Revue de géographie de Lyon, vol.64/n°3/1989/P145 à 146, « **la production des bureaux dans l'agglomération toulousaine** ». GUY JALABERT.

<sup>2</sup> JEAN-PIERRE PAULET, (2000), «**géographie urbaine** », ed. Armand Colin, PARIS, FRANCE

## **I. Les mutations morphologiques du centre-ville :**

### **I.1. Une densité urbaine forte:**

La première forme de mutation que connaît le centre-ville sur le plan morphologique, c'est **la forte densité**.

Cette forte densité est une réponse aux enjeux suivants :

- **Rareté de l'espace constructible** (relief, effet d'île) l'accentué à Hong-Kong, Singapour ou Manhattan. Mais ces contraintes ne font que renforcer la logique immobilière de cette réponse à l'augmentation des prix du sol urbain induit par la compétition pour l'usage du sol.
  
- **La coïncidence entre le pic de valeurs et la densité des immeubles élevés** s'est renforcée dès que les possibilités techniques l'on permit: développement des sous sols des tours puis, à partir d'une taille de l'ordre d'un million d'habitants, par des rus et galeries souterraines.
  
- **Outre le prix du foncier**, jouent aussi d'autres facteurs: la volonté de rentabiliser ; l'excavation réalisée pour les fondations par des surfaces commerciales en sous sol, l'exploitation du passage de flux souterrain (métro), l'interconnexion entre gratte ciel notamment lorsque les contraintes climatiques le justifient. Mais la valeur du m<sup>2</sup> diminue très vite en profondeur, d'autant plus que le sous sol des grandes villes est encombré de réseaux qu'il n'est pas facile de dévier ou d'éviter. Ainsi que la verticalisation ne peut pas être envisagée comme une optimisation du sol urbain central, le gain en hauteur compensant le manque de place. Car les fortes densités de planchers, donc d'usagers induisent des besoins au sol en termes d'accès (rues, parkings, espaces verts), et un minimum des immeubles pour maintenir un niveau correct d'éclairage.

### **I.2. Une nouvelle trame routière hiérarchisée :**

A côté de la forte densité urbaine qui marque la mutation des centres-villes aujourd'hui, la trame routière elle aussi a connu des transformations spectaculaires ; afin de répondre à la forte fréquentation enregistrée dans les quartiers des centre-ville.

L'occidentalisation, c'est aussi des infrastructures de communication d'une qualité assez irréprochable, destinées à desservir efficacement les centres. A partir des aéroports internationaux et des grandes gares, les liaisons avec le centre se font par des voies express ou de véritables autoroutes. Des sociétés de travaux publics occidentaux sont souvent chargées de la réalisation de ces grandes infrastructures.

De remarquables ouvrages d'art facilitent l'accès au centre, quand s'interposent des obstacles : les tunnels et viaducs de Rio de Janeiro (Brésil) permettent de composer avec le relief accidenté.

Ces formes de mutation de la trame routière sont opérées à l'extérieur et à l'intérieur du centre-ville, comme suit :

A l'extérieur du centre – ville :

- La création de routes (rocales) qui empêchent la circulation extérieure de venir encombrer la ville et surtout de se croiser au milieu de son centre.
- Obliger les automobilistes à abandonner leurs voitures aux différentes entrées de la ville.
- le développement du transport en commun qui a pris dans de bonnes conditions de confort de rapidité et de prix, le relais de la voiture personnelle.
- le centre est lié à divers points de la périphérie par des voies d'un large suffisant et rayonnant sur lesquelles le trafic s'effectue sans être gêné par le flux émanant de voies traversables ainsi par la circulation locale.
- Détourner du centre toute la circulation qui ne lui est pas destinée. C'est là qu'entre en scène " la rocade qui entoure le centre – ville " .

A l'intérieur du centre – ville :

- Utiliser les rues existantes parallèles aux rues pour piétons (par l'arrière des ~~magasins~~ des rues de services situées au centre – ville.
- utilisé le sous sol des centres commerciaux pour la circulation piétonne, il certainement plus coûteux et plus difficile à établir, notamment dans les villes nouvelles.

**Exemple... :**

Aux Etats – Unis, on distingue d'autres formes de mutation dans la trame routière du centre-ville :

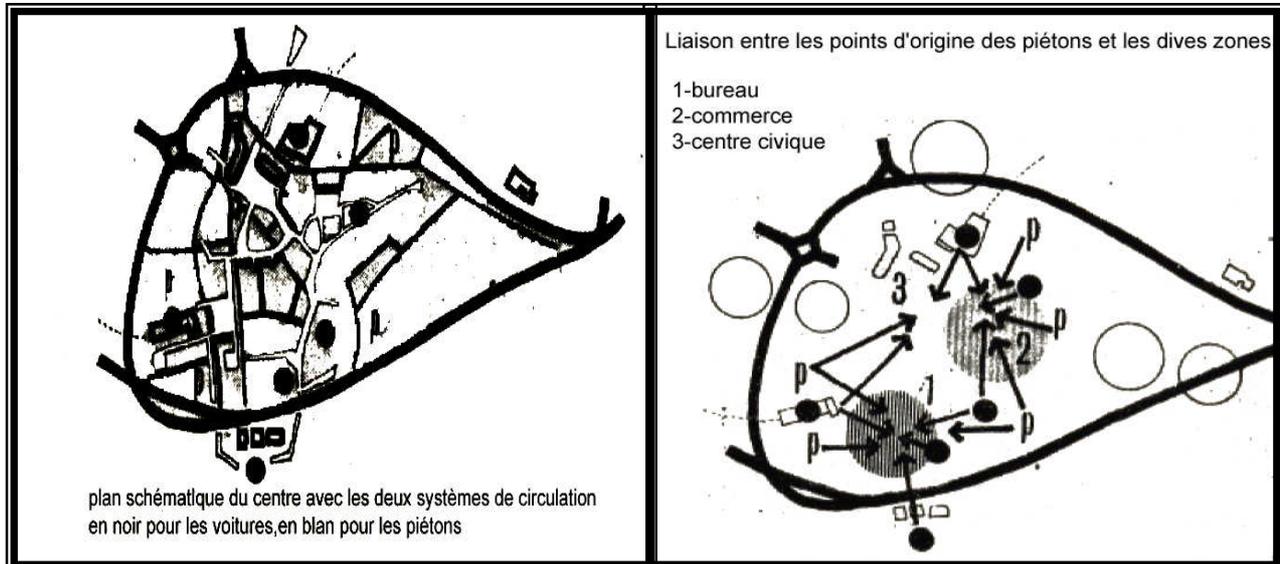
- **Les " freeways" :** véritables autoroutes qui comme leur nom l'indique, permettant une circulation absolument libre.
- **Les expressways" :** pour lesquelles on admet quelques croisements.
- **Les parcways:** qui appartiennent à l'une des deux catégories ci-dessus, mais sont entourés de surfaces aménagées en parcs.
- **Les distributor roads:** qui distribuent le trafic entre les autoroutes et les rues ordinaires.

D'autre par, le stationnement lui aussi a connu au niveau du centre-ville plusieurs formes de mutation dans le but que les piétons puissent très rapidement gagner leur lieu de destination (dans le schéma ci-dessous)

On distingue deux types de parkings:

- **Les parkings à grandes capacités:**
  - Directement accessible par la rocade.
  - Utilisent l'espace laissé libre.
- **Les parkings moins importants:**
  - Prévus à divers endroits du centre.

Le stationnement de service se fait par des rues spécialisées, ainsi que par des aires de déchargement situé sous les zones de piétons.



La trame routière dans le centre-ville de LIVERPOOL

Figure.26

### I.3. Un nouveau paysage urbain pour le centre-ville :

FRANÇOIS TROIN décrit le centre-ville comme suit :<sup>3</sup>

« On passe du cybercafé au repas dans une Pizza ou un McDonald's, on garde le téléphone portable sous la main, on ne regarde même plus le pauvre hère qui dort à l'angle d'une banque replié sur un morceau de carton. La scène pourrait se dérouler à Francfort aussi bien qu'à Mexico ». Ce sont les grands aspects de mondialisation : une banalisation des paysages urbains, des habitudes culturelles, et des modes de vie journaliers.

Le centre-ville n'échappe pas à la mondialisation, sa spécificité architecturale est gommée les bâtiments de verre et d'acier se ressemblent, la skyline ferme l'horizon, les loisirs et la restauration sont encadrés par les jeux électroniques et les établissements de Fast Food.

Plus que jamais la verticalisation est à l'œuvre au centre-ville :<sup>4</sup>

- Le renforcement du processus de métropolisation « polarisation ».
- Le coût toujours plus élevé du sol dans les centres des métropoles est à la fois indice
- Et conséquences de l'attractivité toujours très forte des CBD centraux.
- Les lois d'urbanisme qui encouragent la verticalisation ; on été mises en place très tôt.

L'architecture verticale qui marque le paysage urbain du centre-ville est aussi un outil de marketing urbain pour les entreprises qui s'installent au centre-ville. Prenant l'exemple des tours de BANGKOK (Le ROBOT, pour la Bank of ASIA), les tours de KUALA LUMPUR (Petronas Towers, siège de la compagnie pétrolière d'état) et les tours

<sup>3</sup> FRANÇOIS TROIN, (1999), « les métropoles du sud », ed.ellipse, PARIS, FRANCE.

<sup>4</sup> ALLAIN REMY, (2004), « morphologie urbaine », ed. Armand Collain, PARIS, FRANCE.

de DJAKARTA (Complexe de Kuningan Persada). Ces immeubles de prestige sont intégrés dans leurs stratégies publicitaires des firmes, ce qui leur permet d'échapper en partie à l'impôt sur les bénéfices<sup>5</sup>.

## **II. Les mutations fonctionnelles du centre-ville :**

### **II.1. L'Apparition des centres commerciaux :**

Aujourd'hui, le retour, plus ou moins forcé, aux centres-villes de certains grands groupes de la distribution suppose, pour les investisseurs, de nouveaux calculs économiques, car les données changent.

C'est pourquoi, les opérateurs économiques proposent des nouveaux centres-commerciaux qui associés le commerce aux loisirs et aux tourisms ou s'ajoute souvent à cela une dimension culturelle ou festive dont l'ampleur accélère les mutations.

Par conséquence, l'apparition de ce type de centre commercial réduit souvent le commerce dans les rues piétonnes qui reproduisent à ciel ouvert les galeries commerciales.

D'autre par, dans les centres historique, émerge aussi les rues communautaires de commerces arabes, indiens, juifs, ou de restaurants asiatique. Mais souvent, derrière leur aspect exotique, une volonté de créer une centrale d'achat toute puissante destiné à une communauté bien précise, pour imposer un pouvoir gestionnaire sur le centre-ville historique.<sup>6</sup>

### **II.2. "Les affaires" une fonction qui envahi le centre - ville :**

Cette poussée des affaires, qui se matérialise dans le centre-ville par la spécialisation de bâtiment pour la fonction d'échange ou de contrôle, ce qui donne naissance à l'immeuble de bureaux, d'abord modeste jusqu'en 1914 (immeuble cubique d'une dizaine d'étages) puis de plus en plus moderne (gratte-ciel des années 1920).

Ces établissements correspondent en effet à un grand volume d'échange qui se trouve son ampleur et sa diversité que grâce au rassemblement important au centre-ville, de tous ceux qui s'y consacrent.

C'est pourquoi, les villes prévoient dans leurs centres-villes de nombreux immeubles de bureaux ainsi que le remplacement de bureaux anciens par des installations nouvelles, spécialement conçues pour accueillir les activités de bureaux.

Voici donc quelques indications sur le développement des affaires dans certains centres-villes du monde :

---

<sup>5</sup> ALLAIN REMY, (2004), « **morphologie urbaine** », ed. Armand Collain, PARIS , FRANCE.

<sup>6</sup> DAVID MANGIN, (2004), « **la ville franchisée : formes et structure de la ville contemporaine** », ed. la ville, PARIS, FRANCE.

viles	La superficie des bureaux demandés (ha)	La superficie des bureaux existante (ha)	Pourcentage sup. bureaux sup. centre (%)	Remarque
Newcastle – Upon- Tyne	/	5 300 00	49% (l'état actuel)	Il fallait augmenter la surface des bureaux de 5% dans une période de 10 ans
Hartford	3 000 000	5 120 732	60% (augmentation prévue)	Le centre Harford, l'heure actuelle, estime que les fonctions affaire et commerce représentent
Boston	/	/	43% (augmentation prévue)	La 3/4 de l'emploi dans le centre

Tableau N°3

*Source* : "le livre : les problèmes de centre-ville à l'étrange" d'après : Antoinette Bonnaud (1980).

### II.3. la réintégration de l'habitation dans le centre-ville :

Autre fois, le centre-ville est encore habité par des populations nombreuses ; souvent déshéritées (le cas des vieilles villes arabes) dont le relogement pose des problèmes ardu. En ce qui concerne les centres historiques, il est certain que si on veut conserver leur caractère, il faut :

- Lutter contre la transformation des anciennes maisons, en bureaux et leur démolition pour les remplacées par "des buildings d'affaires".
- Conserver les maisons anciennes par la restauration et la réhabilitation pour les rendre des habitations saines et même luxueuses.
- L'exodes des habitants du centre vers la périphérie et surtout les ZUHN et louée leur habitations pour des fonctions libérales.

Dans nos jours, la fonction d'habitation est moins représentée dans les centres-villes, et ceci pour plusieurs raisons, que nous citons brièvement :

- Développement toujours plus considérable des activités tertiaires, particulièrement des bureaux d'affaires qui prennent place des habitations.

- Le prix de terrains dans les centres-villes qui rend à peu près impossible la construction d'immeuble d'habitation d'un prix abordable pour la plus importante fraction de la population.
- L'administration qui exige elle aussi de plus en plus de place tant en raison de la complexité et de l'importance croissante de la vie administrative, que du besoin de regroupement des services.
- Les quartiers résidentiels au niveau de centre-ville souvent sont impossibles de l'améliorer, ce qui amène les pouvoirs publics à procéder à de large démolition, et fréquemment à changer la fonction du quartier.
- Exigence accrue des familles en ce qui concerne non seulement le confort, et la surface du logement, mais les espaces se trouvant autour des immeubles, ou moment où le foncier au centre-ville se fait rare est chère.

Une nouvelle tendance qui apparaisse pour réintégrer l'habitation dans le centre-ville, mais concernant seulement une partie de population qui veut habiter le centre-ville :

- Les familles sans enfants
- Les célibataires
- Les étudiants
- Les employés

Par conséquent, un éventail des formes d'habitats ont vue le jour dans le centre-ville.

Parmi ces formes ; L'édifice multifonctionnel qui donne vie au cœur de la ville et accroît ses possibilités. Mais le fait que cette manière d'habiter rétablisse la sécurité publique dans les centres plus important encore.

Malheureusement, le retour du logement dans les centres-villes ne se fera pas de lui-même ; il convient d'abord d'y créer les conditions qui favorisent une telle projection.

#### **II.4. Les hôtels "type d'habitation favorisé dans le centre-ville" :**

Des hommes d'affaires, des administratifs, des commerçants sont de passage dans le centre-ville ont intérêt à résider dans la partie active de celle-ci, quant aux touristes, ce qui les intéressent est en général la vieille ville, qui se trouve plus ou moins au centre-ville.

Par conséquent, cette forme d'habitation a sans occupe une place importante dans le centre-ville : se sont les "**hôtels**". Plusieurs projets importants de ce type commencent à prendre place dans les plans des centres-villes, nous citerons en exemple le nouveau centre-ville du Turin, dont une fraction sera occupée par des hôtels.

### **III. Les Mutation économiques du centre-ville :**

La spécialisation croissante des centres-villes dans le tertiaire s'accompagne souvent par les mutations économiques suivantes :

- **Les emplois du centre-ville** présentent une proportion toujours plus forte (professionnels et des cadres. Des quartiers centraux sont convoités par les plus-aisées qui finissent par classer les classes de population les moins fortunées.
- **Très vite des opérations immobilières spéculatives** ont contribué à entretenir la valeur des biens fonciers.
- **Le développement des CBD** coïncide donc avec une mutation déterminante du capitalisme dont l'élément majeur est l'explosion des fonctions directionnelles dans les centres-villes et la multiplication de très grandes sociétés par actions.
- **L'émergence du secteur informel dans le centre-ville :** Vue le rôle du secteur informel dans le centre-ville, François Troin dans son livre "les métropoles du sud"<sup>7</sup>; « **il qualifier sa contribution comme étant indispensable dans le fonctionnement du centre-ville et que on peut le considérer comme acteurs économique nouveaux du système urbain** ».

Le secteur informel n'est pas donc uniquement le domaine de la débrouille, du travail au moins, derrière planche de salut avant la mendicité. Il constitue belle et bien une partie des branches de la production et des services capitalistes ; la gamme d'activités rencontrées est ainsi très étendue; on y trouve des colporteurs et chanteurs de rues, des marchands ambulants, des travailleurs et artisans clandestin...tous marque aujourd'hui l'image du centre-ville partout dans le monde.

### **IV. Les modes de mutation du centre-ville :**

La mutation du centre-ville est l'œuvre de deux types de processus :

- **un processus spontané.**
  - **un processus activé.**
- **Un processus spontané** de regroupement de certaines activités commerciales et tertiaires à fort degré d'intégration et de complémentarité, avec des différentes modes d'appropriation de l'espace.
- **Un processus activé**, par une volonté, publique ou privée, qui prend en charge soit un autre processus de mutation en marche ou bien il met le germe pour une nouvelle politique issue d'une logique inhérente au principe de la concentration des activités tertiaires et commerciales, jusqu'à la concrétisation physique et spatial de cette homogénéité fonctionnelle voulue exprimés avec une forte signification symbolique, culturelle, et urbaine.

---

<sup>7</sup> FRANÇOIS TROIN, (1999), « **les métropoles du sud** »,ed.ellipse, PARIS , FRANCE.

Nous intéressons dans les prochains paragraphes de ce chapitre au deuxième type de processus de mutation qui est « **le processus activé** » afin d'analyser les politiques les outils d'accompagnement qui pilotent ce processus.

## **V. Les politiques urbaines pour accompagner la mutation du centre-ville :**

### **V.1. Définition :**

De manière générale, les politiques d'accompagnements couvrent un éventail des opérations urbaines tel que : **la réhabilitation, la rénovation, la restructuration...** qui se sont pratiquées dans l'espace du centre-ville pour améliorer son organisation, son fonctionnement et son développement.

### **V.2. objectif :**

L'objectif majeur de ces politiques d'accompagnement est : Le regain de valeurs pour les tissus du centre-ville qui constitue depuis 1970 la fin d'un cycle urbanistique (immobilier et culture).

Il résulte aussi de la prise de conscience des différents acteurs urbains que les opérations urbaines en tissu existant du centre-ville, permet d'économiser des énormes investissements d'infrastructures et de VRD .Ces économies compensent en partie le surcoût du foncier central.

Par ailleurs, les politiques urbaines très influencées par les préoccupations de durabilité qui veulent freiner l'étalement périphérique. Les opérations urbaines réalisées jusqu'au nos jours dans les centres-villes dépendent largement de ces conceptions urbanistiques et du verdict porté sur l'héritage urbain qui est très sensible aux effets de conjoncture et de mode. C'est la philosophie actuelle de l'urbanisme anglais et la loi SRU (2000) qui s'en est inespéré.

## **V.3. A propos de Certaines politiques d'accompagnements appliquées aux centres-villes :**

### **V.3.1. La requalification :**

Il s'agit, pour les centres-villes d'une grande densité, cumulant de nombreux handicaps sociaux, urbains, économiques et techniques. La stratégie consiste donc en partie à densifier le quartier, souvent dans un objectif de mixité fonctionnelle, sociale et réduction de l'effet de concentration.

Elle peut être également émergée d'une volonté plutôt politique. Donc, Elle est alors issue de la prise de conscience progressive par les différents acteurs, au cours de nombreuses années, de la nécessité d'agir de manière plus radicales ou différente par rapport aux interventions antérieures.

### **V.3.2. La reconquête du centre-ville :**

Elle traduit la volonté de reconstruire une partie même faible du centre-ville, à travers la reconstitution d'une offre plus adaptée à la demande des formes urbaines et fonctionnelles.

La reconquête peut aussi privilégier, la création d'une zone d'activités du tertiaire en à la place des terrains libérés. Cette zone d'activités est conçue comme un moyen de lutte contre la mono-fonctionnalité du centre-ville, mais également comme une étape de valorisation, préalable et nécessaire, qui permettra peut être, à terme d'envisager le développement d'une offre nouvelle. Ainsi est une réponse des villes à la concurrence des centralités périphériques.

En effet, la reconquête des centres-villes passe par les étapes suivantes<sup>8</sup> :

- Le maintien de la population au centre premier client des commerces banaux par des politiques d'aide au logement.
- Mettre en place des simples mesures d'accompagnement, comme le renforcement du réseau de transports en commun ou la création de rue piétonnes.
- Concevoir de véritables opérations d'urbanisme commercial, comme les centres commerciaux intégrés.

Derrière cette nouvelle approche des problèmes se manifestent la volonté des villes de remodeler le tissu commercial de leurs centres-villes.

Dans ce registre, les préoccupations sont multiples :

- Retrouver un centre de vie,
- Améliorer la qualité de service public,
- Fluidifier la circulation,
- Faciliter le stationnement.
- créer remodeler une animation commerciale en y implantant des « Locomotives».

### **V.3.3. Le renouvellement urbain : une politique récente :**

Globalement, le renouvellement urbain désigne l'ensemble des interventions mises en œuvre dans les quartiers en crise, en vue de :

- Améliorer leur fonctionnement
- Favoriser leur insertion dans la ville.

Ces interventions empruntent plusieurs voies :

- Restructuration des immeubles de logements.
- L'amélioration de la desserte des transports.
- La création de nouveaux services publics.
- L'implantation d'entreprises et l'accompagnement social des habitants.

---

<sup>8</sup> R.P. DESSE, « le nouveau commerce urbain », RENNES, 2001.

Car en réalité, s'il s'agit bien de changer la ville, de la renouveler, de modifier fondamentalement et durablement la physionomie des quartiers en difficulté, c'est pour changer la vie des habitants "on ne peut pas insister Olivier Brochard : chargé de mission à la **DIV**- dissocier l'urbain du social- . L'idée, c'est de mettre l'urbanisme au service du social. Pour le centre-ville, Les grands axes de cette politique sont les suivants :

**A. Transformer le centre - ville :**

Le projet de renouvellement urbain vise à remédier aux difficultés rencontrées dans le centre – ville :

- logements vétustes ou inadaptés.
- Insécurité.
- Faible dynamisme commercial.

Le projet consiste à transformer les quartiers du centre-ville en espaces recomposées, dotés de :-

- D'équipements culturels et culturels.
- D'équipements sociaux et sportifs.

Ainsi, toutes les fonctions nécessaires à la vie contemporaine des habitants dans le centre – ville.

Par conséquent, le renouvellement urbain des activités commerciales en centre - ville s'est opérées en trois phases successives :

- **La première** a vu une montée de l'anormalité des magasins des les années qui ont suivi la piétonisation. La disparition des commerces alimentaires s'est accélérée. Profitant de l'augmentation de la rente foncière, des commerçants indépendants proches de la retraite ou en difficulté ont vendu leur pas- bas- de- porte.
- **La deuxième phase** a été caractérisée par une spécialisation dans l'équipement de la personne, le secteur culture – loisirs, la restauration rapide. Le nombre des franchises et des succursales dépasse celui des commerçants indépendants, Chaque enseigne nationale, et bientôt européenne se doit d'être présente dans ce secteur dynamique du centre-ville
- **La troisième phase** est actuelle. une hiérarchisation commerciale est en train de se mettre en place au sein la même voie piétonne.

L'ouverture en centre-ville de grands équipements commerciaux intégrés, liés à la rénovation urbaine, qui s'inscrivent dans des programmes multifonctionnels rassemblant une grande diversité d'équipements publics et privés.<sup>9</sup>

**B. Un accompagnement social indispensable :**

Afin de permettre à chacun des habitants de participer au renouvellement urbain de leur centre – ville, de nombreux dispositifs ont été élaborés et plusieurs organismes sont chargés de rencontrer individuellement les habitants pour demander leur avis sur toute opération effectuée.

---

<sup>9</sup> R.P. DESSE, (2001), « le nouveau commerce urbain », RENNES.

\* **Les priorités de renouvellement urbain sont :**

- Lutter contre la ségrégation sociale.
- Le développement socio – économique.
- La mixité et la cohésion sociales.
- Améliorer le cadre de vie et protéger l'environnement naturel (développement durable).

\* **Les interventions adaptées pour cette politique, sont :**

- Restructuration.
- Réhabilitation.
- Rénovation + restauration.
- Des actions ponctuelles de construction ou d'aménagement :

**V.3.4. La gentryfication :**

La gentryfication du centre-ville reflète la puissance du centre, et elle est aussi une source d'emplois tertiaires spécialisés.

Son objectif, est la rénovation de l'architecture du centre-ville, cette dernière qui traduit dans chaque époque un désir de se faire avoir, une image de puissance.

Prenant l'exemple de la vitalité du centre-ville américain, le CBD-core (c'est-à dire du cœur, du noyau) est le reflet de la richesse des entreprises «**Avoir un gros building est très symbolique dans la culture américaine**»<sup>10</sup>.

En effet, L'essor des commerces de luxe constitue un aspect de cette rénovation car elle établit l'image d'un centre-ville qui favorise le retour des classes sociales les plus aisées, ce qui entraîne un accroissement des ressources fiscales et la formation de ce qu'on a pu appeler « **les ghettos de luxe** ». <sup>11</sup>

**V.3.5. La rénovation urbaine du centre-ville :**

Dans plusieurs cas la rénovation du centre-ville passe par la création d'un centre commercial intégré au centre – ville. Ce dernier prend place généralement dans le cadre de rénovation urbaine, souvent d'un îlot insalubre.

**Exemple... :**

A Saint- Nazaire, l'espace central complètement reconstruit dans l'après-guerre offrait une autre possibilité aux aménageurs ; celle d'utiliser les places de parking très nombreux<sup>12</sup>.

Bien vite, les inquiétudes par rapport aux possibilités de stationnement apparaissent, Reste une solution originale, occuper l'espace centre de l'unique axe commercial de la cité, l'avenue de la République.

---

<sup>10</sup> JEAN-PIERRE PAULET, (2000), «**géographie urbaine** », Ed. Armand Colin, Paris, France.

<sup>11</sup> JEAN-PIERRE PAULET, (2000), «**géographie urbaine** », Ed. Armand Colin, Paris, France.

<sup>12</sup> R.P. DESSE, « **le nouveau commerce urbain** », RENNES, 2001.

Il s'agit, d'une part, de densifier le tissu commercial du centre-ville, et d'autre part, de casser la perspective si peu conviviale pour le piéton.

De ce fait, le projet intégrait la réalisation d'un véritable cœur pour la ville.

## **VI. Les opérations urbaines :**

Quatre procédures distinctes constituent le support juridique et financier de toutes les opérations qui prend l'objectif la mutation des centres – villes existants<sup>13</sup> :

- restauration.
- rénovation.
- Restructuration.
- Réhabilitation.

### **VI.1. Restauration :**

Cette opération est définie comme l'ensemble des travaux de réfection effectuée sur un ou plusieurs immeubles existant et qui le plus souvent, présentent l'intérêt architectural ou historique, dans le but de les rétablir dans leur état initial (d'origine).

Cette intervention nécessite la connaissance des techniques de construction traditionnelles ou l'adaptation des techniques modernes pour la réparation des parties endommagées du bâtiment sans modifier son aspect.

Il est bien certain que le respect du passé du centre-ville et le concilier avec les nouvelles exigences de la vie moderne est très difficile, à cause de :

- La multiplication des tâches administratives
- Le volume important des affaires et du commerce.
- Le besoin d'espace autour des habitants et des écoles.

C'est pourquoi, une fois la restauration du centre-ville ancien est effectuée d'immenses problèmes sont posés. A vouloir conserver de trop vastes surfaces dans un état qui ne correspond absolument pas aux nécessités de la vie actuelle, on risque de :

- Paralyser la vie du centre.
- Priver la ville de son organe vital qui est "le centre" dont le besoin se fait de plus en plus sentir.
- **L'exode**, non seulement des habitants mais du commerce et affaires.

**Le dépérissement<sup>(1)</sup>** du centre résulte inévitablement de cet **exode** étant transformé ou non en musée, avec toutes les conséquences découlant de cette situation sur la vie de la ville entière.

---

<sup>13</sup> Revue diagonale, octobre 2005/N°170, directeur de la publication : JEAN-EUDES ROULIER, la défense, paris, article de : « **De centre en centre** », MARTINE ALLAMAN.

<sup>(1)</sup> **Dépérissement du centre** : dévitaliser le centre : il perd sa vitalité et sa force attractive.

### **VI.2. Rénovation :**

La vétusté du centre-ville ; sa décrépitude et sa congestion sont une menace non seulement pour lui même, mais pour la communauté entière dont il est le point focal.

Par conséquent, la rénovation d'un centre de ville peut devenir l'une des plus brûlantes et aussi des plus importantes parmi les tâches des autorités locales.

La démolition complète du centre-ville - afin de le moderniser – elle est la question; c'est pourquoi plusieurs villes adoptant "une rénovation urbaine du centre-ville", qui se fait selon les procédures suivantes :

1. Regrouper les zones dégradées
2. Classifier les zones :
  - Les zones sans intérêt architectural ou historique- rénovation urbaine
  - Les zones historiques (classées patrimoine national ou universel restauration).
3. Remodeler la structure même de ses zones :
  - Tracés des rues.
  - Remplace les habitations en ruine par des constructions neuves et moderne.
4. Changer le caractère et les fonctions du centre.

Cette façon de procéder est fréquente en Amérique (Chicago, Hartford, Pittsburgh. Mais en Europe et pour des raisons pratique, la procédure de rénovation urbain est se fait autrement :

- 1) Regrouper les zones et les classifier par îlots.
- 2) Garder le réseau existant des grandes rues.
- 3) Faire disparaître les ruelles et les passages.

### **VI.3. La restructuration**

C'est une opération qui vise mutation (changement) radical du rôle et du caractère d'une partie de ville.

Elle introduit une nouvelle configuration à l'entité urbaine en la remodelant. Cela implique un changement de l'espace urbain dans son tracé son cadre bâti et ses fonctions.

Cette intervention s'applique aux centres-villes qui sont hétérogènes avec des structures dégradées, et qui récrie un tissu urbain avec sa complexité fonctionnelle (bureaux, logements, activités de loisirs) et ses caractéristiques morphologiques (densité, maillages de rues et places véritables, itinéraires piétonniers).

Cela essentiellement par :

- la modification des voies et réseaux divers.
- L'implantation de nouveaux équipements.

- Peu comporter une destruction partielle de certains îlots.
- Modification des caractéristiques du quartier, désaffection.
- Des bâtiments pour d'autres utilisations.

En effet, la restructuration du centre – ville est l'un des impératifs de notre temps, mais la concrétisation de cette opération dans nos centres recentre plusieurs problèmes sur des différents plans :

**Les problèmes structurels :**

- Des fortes contraintes représentées par une certaine rigidité du tissu urbain.
- Les caractéristiques des éléments structurants qui obligent à élargir le champ d'analyse et l'intervention à la totalité de l'agglomération.

**Les problèmes Fonctionnels**

- Toute intervention sur le centre ancien existant risque de provoquer des bouleversements profonds et des ruptures irréversibles dans l'unité organique de la ville.
- Les actions sur l'espace central ancien doit être accompagnées par d'autres actions de rééquilibres fonctionnelle sur d'autres parties des villes.

**Les problèmes La politique d'urbanisation**

- La politique d'intervention sur le noyau central ancien est souvent l'objet de conflits d'ordres politiques et de la confrontation d'intérêts socio- économiques assez aigus.
- L'affrontement d'altitudes culturelles et de visions urbanistiques différentes.

**Les valeurs historiques du centre**

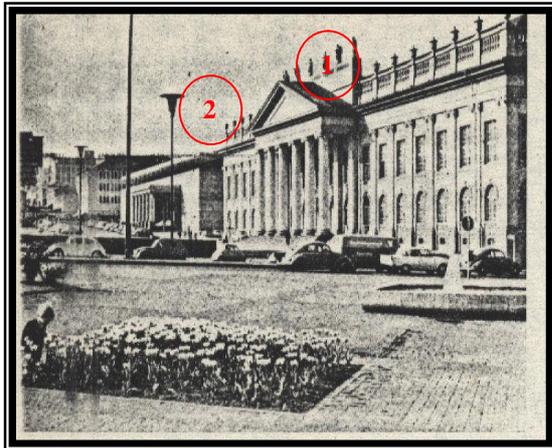
- Un centre ancien, il est plutôt le résultat d'une sédimentation de motivations historiques de signification symboliques d'habitudes psychologiques et sociales difficiles à concilier net à harmoniser avec les exigences nouvelles de la vie urbaines contemporaine.

**VI.4. Le façadisme :**

Parmi les nombreuses questions que pose la rénovation ou la restauration d'un centre urbain se trouve la coexistence de l'architecture moderne et l'architecture ancienne ; celle des édifices.

Le façadisme est une intervention sur un immeuble historique qui consiste à préserver la façade et à démolir le reste pour rebâtir selon des critères et des impératifs techniques et fonctionnels contemporains. Les raisons sont diverses, mais un des facteurs explicatifs majeurs est la rentabilité foncière et immobilière.

La photo là-dessous du centre Kassel montre cote à cote des monuments datant de plusieurs siècles et des édifices modernes dans un voisinage qui n'est absolument pas choquant.



**Le centre – Ville de Kassel**  
**Un monument historique (1)**  
**qui côtoie un édifice moderne (2)**

*Figure.27*

## **VII. Les outils d'interventions :**

### **Introduction :**

Ces outils doivent composer l'intérêt public et les intérêts privés. C'est sans doute dans ce type urbain que la contradiction fondamentale du système libéral entre la nécessité de planifier, d'ordonner la croissance et celle de la rentabilité économique est plus nette<sup>14</sup>.

La concrétisation de toutes ces politiques d'accompagnements de mutation du centre-ville est encadrée par les outils suivants :

- Les instruments d'urbanisme.
- La législation.
- Les procédures de la démocratie participative.

### **VII. 1. Les instruments d'urbanismes :**

Les opérations urbaines qui accompagnent la mutation des centres-villes sont faites à partir des dispositifs de planification urbaine : schéma de structure, plan d'urbanisme directeur, plan local d'urbanisme, etc...ces derniers sont programmés et exécuté en moyen d'une action concertée.

En effet, La planification stratégique a donc comme objectif principal de rechercher l'optimisation des décisions publiques susceptibles de modifier les structures principales du centre-ville, à partir une analyse l'espace urbain comme support de localisation des activités économiques et retient, comme critères principaux de sélection des solutions, des valeurs d'efficacité et de rendement qui permettent la recherche d'un optimum socio-économique dans un cadre urbain adéquat..

### **VII.2. La législation :**

---

<sup>14</sup> JEAN PELLETIN ET CHARLES DELFANTE , (2000), « ville et urbanisme dans le monde », ed. Armand Colin, Paris, France.

Dans le processus de mutation du centre-ville, La législation est à la fois un instrument de régulation du marché immobilier car il existe une relation étroite et interactive entre conjoncture immobilière, santé des affaires et législation. Ainsi un élément déclenchant de plusieurs autres formes de mutation.

**Exemple... :**

Les hauteurs autorisées ont été souvent liées à la demande en bureaux et à la conjoncture générale A Chicago, une loi interdisant les immeubles de plus de 9 étages est votée en 1893, sous la pression des propriétaires de terrains situés en périphérie du CBD ou les propriétaires d'immeubles de bureaux qui sont inquiets de la stagnation des prix. La hauteur sera portée à 80 mètres en 1902 puis de nouveau réduite à 60 mètres en raison de la saturation du marché des bureaux<sup>15</sup>.

**VII.3. Les outils de démocraties participatives :**

**VII.3.1. La gouvernance urbaine :**

« Gouvernement » urbain postmoderne, si l'on entend par cette expression un mode de production et de régulation du centre-ville fondé sur le partenariat de projet public-privé. C'est –à-dire sur la négociation des opérations urbaines entre les représentants de la puissance publique et l'essentiel les acteurs économiques.

Une gouvernance qui ne limite plus l'accès au cercle de la décision et de l'action à seules institutions et agents économiques, mais qui au contraire élargit ce cercle au débat public. Même, si un tel élargissement se paie non seulement d'une consommation considérable voire excessive en temps et en énergie dans l'élaboration des projets , mais aussi et sur tout d'un empiétement par les association d'usagers, ou le simple usager lui-même des domaines traditionnellement dévolus à la puissance publique et à l'autonomie de l'économique en matière de production et de reproduction des espaces du centre-ville .<sup>16</sup>

**VII.2.2. La concertation :**

Dans une situation de réelle concertation, les objectifs eux- mêmes doivent pouvoir être négociés, modifiés, redéfinis par le travail des acteurs.

De ce fait, il importe pour les pouvoirs publics, s'ils entendent recueillir tous les bénéfices possibles d'une action concertée, de présenter à des acteurs mobilisés pour ce type d'action des objectifs généraux même et qui comportent une bonne dose d'imprécision, d'inconnu, voire d'incertitude.

En l'occurrence les pouvoirs publics qui aujourd'hui tiennent de plus en plus ce rôle, attendent que le projet résulte de la réunion des acteurs et de leurs réflexions<sup>17</sup>.

**VIII. L'Impact des politiques d'accompagnements sur le sort du centre-ville :**

Les opérations urbaines menées dans le centre-ville témoignent d'une recherche de qualité et d'un souci d'intégration ; et d'autre part, elles d'inscrivent souvent dans une

---

<sup>15</sup> Rémy Allain, (2004) , « **la morphologie urbaine** »,ed.Armand Colin, Paris, France.

<sup>16 17</sup> YVES CHALAS, (2000), « **L'invention de la ville** », ed.économica,paris,France.

stratégie globale de requalification du centre-ville pour accueillir une population nouvelle (amélioration de l'habitat, espaces publics ...).

Par conséquent, Ces opérations provoquent une spécialisation des espaces et des processus évolution particuliers.

Dans ce nouveau contexte, l'appareil commercial du centre-ville s'affine par des légères hausses constatées dans les statistiques commerciales.

Les politiques de piétonisation et la réalisation des centres commerciaux ont eu comme principale conséquence ; de renforcer l'attractivité de certains espaces et marginaliser d'autres.<sup>18</sup>

### **XI. Les problèmes d'interventions dans les centres-villes en plein mutation :**

Agir dans une agglomération existante et notamment sur sa partie centrale est une opération délicate et de longue haleine.

En effet, plusieurs problèmes et obstacles sont apparus l'heure de la mise en œuvre des opérations urbaines dans centres-villes dans le monde.

#### **Les problèmes socio – économiques :**

- Les difficultés de reloger les habitants du centre-ville pour les raisons suivantes :
- les habitants du centre-ville sont presque toujours très pauvres gens.
- les crises de logement qui subsiste dans nombreuses villes.

#### **Les problèmes cultures :**

- la valeur historique et artistique du centre-ville non seulement par ses monuments, mais par structure même : les rues, les places, sont des trésors irremplaçables.
- le conflit entre deux tendances : modernisation et conservation des centre qui retards les travaux de renouvellement urbain des centres - villes.

#### **Les problèmes affectifs :**

- la valeur historique du centre dépasse l'environnement matériel (monuments, rues et place) pour d'autres valeurs importantes souvenirs, identité, et mémoire collectifs. L'urbanisme anglais Locke a pu dire avec raison : « **une ville qui détruit son passé comme un homme qui perd sa mémoire** ».

#### **Les problèmes structurels :**

- La rigidité des tissus urbains qui constitue la plus part de nos centres ancien, rend la refonte des centres difficile.

#### **Les problèmes financiers :**

- L'absence d'une enveloppe financière pour la refonte des centres.
- l'énormité de la tache qui consiste a adapté le centre-ville à la vie moderne qui risque de durer plusieurs années avec l'absence d'une source financière permanente et le changement successif des responsables ainsi la politique de gestion de la ville.

---

<sup>18</sup> R.P. DESSE, (1999), « **le nouveau commerce urbain** », RENNES, 2001.

- l'état des banlieues et les problèmes qui se posent à ce niveau préoccupent les pouvoirs publics qui risquent d'abandonner la question du centre-ville.

### **Conclusion de la section 3 :**

Le centre-ville est fortement marqué par plusieurs formes de mutation de type morphologique, fonctionnel et économique.

En premier lieu, le centre-ville se distingue par rapport aux autres composantes de la ville par un nombre important d'activités tertiaires et économiques de haute gamme qui sont opérées par une importantes densification des « enseignes », commerce de luxe, des restaurants et hôtels de grands standing.<sup>19</sup>

Ainsi, des grands immeubles de bureaux et des centres commerciales ; qui dessinent une nouvelle morphologie du centre-ville et rassemblent des formes contemporaines du commerce. Nécessitant d'être facilement accessibles et visibles de la clientèle, elles se localisent, en effet, aux nœuds de circulation, à hauteur des stations de métro.

Par conséquent, le paysage urbain du centre-ville a été profondément bouleversée par la réalisation de constructions surélevées, passerelles piétonnes dominant les grands carrefours, voies express urbaines pénétrant en saillie dans l'hyper centre et métro aérien entraînant un changement de niveau de la perception du centre-ville. Le centre-ville s'étire verticalement.

En deuxième lieu, Les équipements commerciaux deviennent les nouveaux repères visuels du centre-ville contemporain, représentatifs de l'évolution architecturale, économique et sociale du centre-ville<sup>20</sup>.

En effet, Les villes conscientes de l'importance du centre-ville à la fois cœur et cerveau et vue sa situation actuelle qui s'adapte mal avec la vie moderne ; elles décident de prendre en charge le processus de sa mutation a travers l'application de certains politiques d'accompagnements.

Dans ce registre, plusieurs opérations urbaines sont lancées dans le cadre de ses politiques tel que : la rénovation de centres commerciaux dégradés et partiellement fermés (Saint-Georges à Toulouse, Beaugrenelle à Paris...), la réutilisation d'un bâtiment (La caserne Bonne à Grenoble...), la remise en valeur d'un monument historique (l'Aubette à Strasbourg...), la restructuration d'un îlot (Fleur d'eau à Angers, Les passages Pasteur (Besançon) et celle d'un quartier (la rue des Halles à Orléans. Les passages de l'Hôtel-de-ville<sup>21</sup>.

Les instruments d'urbanisme, la législation et les différentes procédures de la démocratie participative sont des outils qui ont servis à la concrétisation des objectifs de ses politiques.

Malgré les problèmes rencontrés durant l'exécution des opérations urbaines, Les centres- villes sont réussis à regagner leurs attractivités, ce qui a permis de renouveler leurs

---

<sup>19</sup> GABRIEL WACKERMANN, (2000), «géographie urbaine », ed. Ellipses, PARIS, FRANCE.

<sup>20</sup> Revue diagonale, octobre 2005/N°170, directeur de la publication : JEAN-EUDES ROULIER, la défense, paris. « **De centre en centre** », MARTINE ALLAMAN.

<sup>21</sup> Revue diagonale, octobre 2005/N°170, directeur de la publication : JEAN-EUDES ROULIER, la défense, paris. « **De centre en centre** », MARTINE ALLAMAN.

offres dans le marché. Ainsi, que l'implication des acteurs urbains a plusieurs niveaux avec des stratégies qui diffèrent d'un acteur à un autre ; a un rôle important dans la mutation des centres-villes.<sup>22</sup>

Cette réflexion nous permet d'avoir une idée globale sur toutes les politiques d'accompagnements, leur outils, leurs procédures et leurs champs d'application, ce qui nous donne plus tard la possibilité de comparer et critiquer les différentes politiques d'aménagements au niveau national et local (le centre – ville d'ANNABA : l'objet principale de notre investigation)

---

<sup>22</sup> Revue diagonale, octobre 2005/N°170, directeur de la publication : JEAN-EUDES ROULIER, la défense, paris. « **De centre en centre** », MARTINE ALLAMAN.

**Section 4:**

**Rôles et logiques des acteurs urbains dans les actions  
de la mutation des centres-villes**

	<i>page</i>
<i>Introduction:.....</i>	<i>81</i>
<i>I. Les acteurs publics :.....</i>	<i>82</i>
<i>I.1. Évolution du rôle des acteurs publics (Le Cas De La France) :.....</i>	<i>82</i>
<i>I.2. Le processus de mutation du centre-ville mené par les acteurs publics :.....</i>	<i>83</i>
<i>I.3. les nouvelles stratégies de la collectivité locale :.....</i>	<i>83</i>
<i>I.3.1. Redynamiser le commerce dans le centre-ville :.....</i>	<i>83</i>
<i>I.3.2. Accompagner la mutation du centre-ville et attirer les promoteurs privés :.....</i>	<i>84</i>
<i>I.3.3. Luter contre le chômage :.....</i>	<i>85</i>
<i>I.4. Les outils d'intervention de la collectivité locale :.....</i>	<i>85</i>
<i>I.4.1. Plan local d'urbanisme(PLU) :.....</i>	<i>85</i>
<i>I.4.2. La zone d'activité coordonnée(ZAC) :.....</i>	<i>85</i>
<i>I.5. Les organismes étatiques chargés des opérations d'Aménagement (le cas de la France) : .....</i>	<i>86</i>
<i>I.5.1. Les sociétés d'économies mixtes (SEM) :.....</i>	<i>86</i>
<i>I.5.1. Les établissements publics d'aménagement (EPA) :.....</i>	<i>86</i>
<i>II. Les acteurs privés :.....</i>	<i>87</i>
<i>II.1. les Acteurs économiques :.....</i>	<i>87</i>
<i>II.1.1. promoteur commercial, investisseur et entrepreneur :.....</i>	<i>87</i>
<i>A. Identification : .....</i>	<i>87</i>
<i>B. Leurs stratégies :.....</i>	<i>88</i>
<i>C. Les difficultés rencontrées :.....</i>	<i>88</i>
<i>II.1.3. Le promoteur immobilier :.....</i>	<i>89</i>
<i>II.1.2. Les propriétaires du foncier :.....</i>	<i>90</i>

---

<i>A. Identification</i> :.....	90
<i>B. Rôle et stratégies dans la mutation du centre-ville</i> :.....	90
<i>II.2. L'Acteur social</i> :.....	90
<i>II.2.1. Le rôle des habitants dans la mutation du centre-ville</i> :.....	90
<i>II.2.2. L'évolution du rôle des habitants à travers la législatives</i> :.....	91
<i>II.2.3. Rôle et stratégie des habitants dans la mutation du centre-ville</i> :.....	91
<i>II.3. Les Acteurs professionnels</i> :.....	91
<i>II.3.1. Le rôle du chercheur scientifique dans la mutation du centre-ville</i> :.....	91
<i>II.3.2. Architecte et urbanist dans la mutation du centre-ville</i> :.....	92
<i>III. Réconcilier acteur public et acteur privé</i> :.....	92
<i>III.1. Les cadres de partenariat</i> :.....	93
<i>III.2. Les objectifs recherchés du partenariat</i> :.....	93
<i>III.3. Les obstacles devant le partenariat</i> :.....	94
<i>A. Des conflits d'intérêts en premier lieu avec les municipalités</i> : .....	94
<i>B. Les obstacles opérationnels</i> :.....	94
<i>C. Les obstacles sociaux</i> :.....	94
<i>D. Les obstacles financiers</i> :.....	94
<i>E. Les obstacles administratifs</i> :.....	95
<i>F. Méthodes et instrument d'intervention</i> : .....	95
<b>Conclusion de la section 4</b> :.....	<b>96</b>

---

**Introduction :**

Le centre-ville est un lieu de réunion, de culte, de vie politique et de même autre croisement crée à la suite d'une mutation dans les grands courants politiques, religieux ou économiques.

Par conséquent, la mutation que connaît le centre-ville dans la période actuelle est le résultat de la concrétisation spatiale des décisions et des logiques publiques et privés.

C'est pourquoi, on a accordé beaucoup d'importance dans le domaine de la recherche aux différents niveaux d'implication des acteurs urbains ainsi aux logiques qu'ils déploient dans la mise en œuvre des processus de mutation du centre-ville.

Notre présent chapitre est consacrée à réunir toutes les données nécessaires pour identifier le rôle des acteurs urbains et décrypter leurs logiques dans le processus de mutation du centre-ville. Ces logiques qui seront étudiées ont un caractère commun, qu'elles sont prise en charge dans un diapositif d'aménagement soient avant ou pendant le déclenchement de processus de mutation.

Nous signalons aussi, que l'objectif principale de ce chapitre est de décoder les logiques des acteurs urbains qui sont responsable de déclenchement de processus de mutation du centre-ville et la production des nouvelles formes urbaines et tertiaires, loin de toutes les formes et les logiques d'appropriation de l'espace urbain centrale qui sont traitées par d'autres travaux recherches.

Avant d'expliqué les logiques des différents acteurs une définition de notion des acteurs est indispensable.

**Acteur (n.m) :**

Du latin « auctor ». Si l'acteur au sens le plus usuel qualifié l'artiste qui exprime sur la scène des théâtres ou les écrans de cinéma, il peut aussi désigner une personne qui agit, sens que les sociologies de l'action et des organisations et des organisations ont progressivement imposé dans leurs analyses des sociétés. Sur la scène urbaine, les acteurs ne donnent aucun spectacle mais agissent et produisent la ville par leur action.

D'aucuns différencient les usagers de la ville de ses acteurs, opposant l'individu et ses micro-décisions individuelles aux acteurs majeurs, le maire, le promoteur, le représentant de l'état, l'urbaniste, l'entrepreneur qui feraient surgir la ville dans sa matérialité et ses représentations.

Bien entendu, la part des uns et des autres est pour une large part indissociable. Les acteurs agissent sur l'espace en fonction de moyens légaux ou économiques mais aussi de logiques qui découlent pour une part essentielle des représentations qu'ils ont de la ville et de son développement<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>THIERRY PAQUOT, RICHARD KLEINSCHMAGER, (2006), « **Dictionnaire de la ville** », ed.Economica, Paris, France.

**I. Les acteurs publics :**

**I.1. Évolution du rôle des acteurs publics dans les opérations urbaines**

**(Le Cas De La France) :**

La révision du rôle des acteurs publics dans leurs actions sur la ville est devenue une nécessité, car les systèmes de planification urbaine existants se sont révélés peu aptes à répondre aux deux enjeux de l'heure : la restructuration économique et la revitalisation urbaine<sup>2</sup>.

C'est pourquoi, le rôle des acteurs publics a subi plusieurs modifications depuis les années 80 -90<sup>3</sup> :

Tout d'abord, ces années ont été marquées, par un transfert des compétences en matière d'aménagement de l'échelon national vers des échelons à plus grande échelles, ce qui a eu pour effet d'inciter les maires à multiplier les initiatives en faveur de l'aménagement de leur commune.

Par ailleurs, le développement des structures intercommunales dans les années 90, mais aussi la Loi Doubin de 1992, imposant le versement de la taxe professionnelle d'un centre commercial non plus à la seule commune d'implantation, mais à l'ensemble des communes concernées par la zone chalandise, ont renforcé la solidarité commerciale des communes de proche banlieue et amplifié leur capacité d'action face à la puissante Ville<sup>4</sup>.

Enfin, la mise en place, à partir des années 90, de la politique de la Ville prenant en compte les thématiques commerciales, d'une façon générale, a accru la sensibilisation des acteurs publics de l'importance que joue le centre-ville dans le développement de l'activité commerciale dans la ville.

Par conséquent, la vitalité du centre-ville, sa modernisation, la qualité de l'environnement, et ainsi Le déclin des quartiers du centre-ville provient également des prérogatives de la collectivité locale et tous les acteurs publics de la ville.

**Exemple... :**

Le cas du centre-ville de Barrio Chino, a Barcelone, montre bien l'importance de La décision de la municipalité, depuis 1985, de créer une zone de réhabilitation des îlots vieillissants dans le centre-ville, ce qui a permis l'installation des grands centres-commerciaux et faire revenir la population qui ont quitté le centre-ville pour s'installer dans sa périphérie<sup>5</sup>.

**I.2. Le processus de mutation du centre-ville mené par les acteurs publics :**

La mise en œuvre de processus de mutation du centre-ville prend quatre volets<sup>6</sup> :

---

<sup>2</sup> JEAN-PIERRE PAULET, (2000), «géographie urbaine », ed. Armand Colin, Paris, France.

<sup>3</sup> JEAN-PIERRE PAULET, (2000), «géographie urbaine », ed. Armand Colin, Paris, France.

<sup>4</sup> Article publié par Gry Fort : dans l'ouvrage collectif : « **projet urbain en France** », (2000), ed. Armand Colin, Paris, France.

<sup>5</sup> JEAN-PIERRE PAULET, (2000), «géographie urbaine », Ed. Armand Colin, Paris

<sup>6</sup> Ariella Masbounji, « **le projet urbain à la France** », ed. Armand Colin, Paris, France.

**Rôles et logiques des acteurs urbains dans les actions  
de la mutation des centres-villes**

---

- **Processus foncier** : l'opération S'inscrit dans un périmètre précisément défini.
- **Processus public** : Le projet d'urbanisme est soumis à enquête publique.
- **Processus opérationnel** : l'aménagement assure une coordination architecturale et technique de différents autres acteurs (professionnels, économiques et habitants).
- **Processus Commerciale** : mettre les projets réalisés sur marché.

L'intervention de l'acteur public dans ce processus s'appuie principalement sur le principe de la transformation foncière. Il s'agit de créer des terrains convenablement équipés en vue d'accueillir les centres d'Affaires et des centres commerciaux en plein centre-ville.

C'est pourquoi, toutes Les opérations d'urbanismes sont mise en œuvre en fonction de critères d'utilité publique, ce qui justifier le recours à des procédures d'expropriation ou de préemption ; elle légitime ainsi une appropriation publique des sols qui lui sont nécessaire. Ainsi l'Acte d'aménagement consiste, une fois le terrains acquis, particulièrement en France, les structures étatiques (EPA et SEM) prennent la charge de viabiliser les terrains, réaliser les équipements nécessaires et à les mètres sur le marché.

**I.3. les nouvelles logiques de la collectivité locale en centre-ville :**

La mondialisation des marchés, la versatilité de la demande, l'exigence accrue de la clientèle stimulée par les associations consuméristes, l'obsolescence de produits jusqu'alors jugés indispensables<sup>7</sup>.

Ce sont des enjeux importants qui poussent les acteurs public a employé des logiques diverse et multiples, a fin de maitriser et planifier la mutation de leurs centres.

A travers l'analyse de certains cas du centre-ville on a pu retirées les logiques suivantes :

**I.3.1. Redynamiser le commerce dans le centre-ville :**

A partir de l'étude présenté par l'urbaniste Sophie Lestrade nommée : « **la région parisienne : de la friche industrielle à la nouvelle centralité commerciale** », on peut retirer que la localisation continue des centres commerciaux dans les banlieues a crée une saturation du marché, ou moment ou les promoteurs de centres commerciaux et la municipalité se trouvent confrontés à une raréfaction des terrains disponibles au centre ville.

C'est pour quoi, la collectivité locale a mis en œuvre trois nouvelles logiques de développement dans le centre-ville de Paris :

- **Première stratégie** : consiste à rénover et agrandir les centres commerciaux existants dans le centre-ville au lieu de construire des nouveaux centres commerciaux. Cette logiques touche aujourd'hui presque à sa fin, puisque les centres commerciaux en question.ont déjà achevé leurs travaux.
- **Deuxième stratégie** : il s'agit de changer le concept du centre commercial, en intégrant les équipements de loisir toute au long des routes à Paris Intra-muros.

---

<sup>7</sup> Revue diagonale, octobre 2005/N°170, directeur de la publication : JEAN-EUDES ROULIER, la défense, Paris. « **De centre en centre** », MARTINE ALLAMAN

- **Troisième stratégie :** cette stratégie est toujours d'actualité, requalifier les fiches urbaines et industrielle qui se localisent dans la couronne la plus proche du pari intra-muros, par l'utilisation des centres commerciaux ; non seulement pour profiter d'éventuels terrain laissés vacants par l'industrie, mais également pour apporter aide au centre-ville existant et le dégorgé.

### **I.3.2. Accompagner la mutation du centre-ville et attirer les promoteurs privés :**

Soucieux de convaincre les promoteurs commerciaux de s'installer dans le centre-ville, les acteurs publics ont investi pour y créer des conditions d'accueil favorable dans leurs centres :

- Amélioration de la qualité urbaine.
- Une requalification des espaces publics.
- Une meilleure accessibilité par les transports en commun.
- Des équipements culturels à fort rayonnement.
- Le principe du bail à construction, qui donne à l'investisseur le droit de bâtir sur un terrain qui ne lui appartient pas.
- L'acquisition des locaux.
- assurer la sécurité des quartiers dans le centre-ville.
- L'installation parkings.
- prendre en charge la réalisation et l'entretien des places de stationnement nécessaires aux futurs commerces.

Ces opérations réalisées ont créé un regain d'attractivité du centre-ville, validant le principe suivant « **Le public paie le public pour faire revenir le privé** ». <sup>8</sup>

### **Exemple... :**

Pour le centre-ville de Saint- Etienne, l'option choisie a été d'engager d'abord une forte restructuration urbaine du centre- ville, de ses espaces publics, de ses parkings et ensuite lancer les grands projets.

Ainsi que de nombreuses actions qui assure une meilleure desserte et une meilleure irrigation de la zone centrale : tarification, information, offre de services connexes aux transports tels que des bus consignes ou des bus garderies, parcs relais avec également des services rendus aux automobilistes, travail en commun avec les gestionnaires de parking....

Cependant, la collectivité locale réagit sur le plan d'urbanisme et la qualité du cadre de vie et en suite motiver les commerçants, fédérer des partenariats, élaborer des plans d'actions et de financements pour piloter les grands projets. <sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Revue diagonale, octobre 2005/N°170, directeur de la publication : JEAN-EUDES ROULIER, la défense, Paris, « **De centre en centre** », MARTINE ALLAMAN.

<sup>9</sup> Revue diagonale, janvier-février 2002/N°153, directeur de la publication : jean-eudes roulier, la défense, paris. « **Manageur enquête du centre** », Catherine Chavelet.

### **I.3.3. Luter contre le chômage :**

Les collectivités de certain ville du France estiment qu'au-delà de la revitalisation urbaine du centre-ville d, l'apport de capitaux privés doit jouer un rôle social et influant sur le chômage, car « **le développement économique ne se fait pas uniquement sur la compétitivité et la rentabilité des entreprise. Il doit s'articuler avec les questions de formations et d'emploi** ».

Cependant, la collectivité locale, a mis en place des dispositifs spécifiques pour les recrutements associés à l'implantation des projets commerciaux dans le centre-ville.

C'est le cas de la ville de Rennes qui a signé une convention avec le centre commercial « Casino », ce dernier qui se prépare a s'installer dans son centre-ville, d'embaucher sur place 80% du personnel de la population originaire de la ville.

### **I.4. Les outils d'intervention de la collectivité locale en centre-ville :**

#### **I.4.1. Plan local d'urbanisme(PLU) :**

Pour maitriser les mutations et maintenir une offre rationnelle dans leur centres – villes, les acteurs public intervient par l'intermédiaire des plans locaux d'urbanisme (PLU).

Voici le cas de certaines villes qui ont choisis le PLU comme un outil pour accompagner la mutation de son centre-ville :

La ville de PARIS propose de classer, dans son PLU ,200 kilomètres de rues du son centre dans lesquelles les rez-de-chaussée devront être dédiés exclusivement aux commerces et aux activités économiques, mais non au stockage.<sup>10</sup>

De même, la communauté urbaine de LYON a récemment introduit dans son PLU une clause interdisant, sur certains linéaires, de transformer un commerce en logement dans sont centre-ville.

#### **I.4.2. La zone d'activité coordonnée(ZAC) :**

Les collectivités locales, de toutes tendances politiques confondues, ont proposé une restructuration de l'espace central à travers l'implantation de grandes surfaces commerciales.

Mais les grands opérateurs commerciaux sont susceptibles de venir s'installer à cause de la raréfaction du foncier dans le centre-ville.

Pour faire attirer ces opérateurs économiques, la collectivité local dans certains villes françaises on optée pour la création d'une ZAC.

Les procédures de ZAC, seules les municipalités sont autorisées à mener ce type d'opération qui demande des expropriations.

Dans ce cas, les sociétés d'économie mixte acquièrent le foncier, procèdent aux destructions, ensuite l'aménagement de la voirie, et en fin la construction des centres.

Pourtant, à un moment ou à autre, le recours à un promoteur de centre commercial est de rigueur<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> Revue diagonale, octobre 2005/N°170, directeur de la publication : JEAN-EUDES ROULIER, la défense, Paris. « **De centre en centre** », MARTINE ALLAMAN

<sup>11</sup> R.P. DESSE, « **le nouveau commerce urbain** », RENNES, 2001.

**Exemple... :**

Dans le centre-ville de Lyon, une opportunité foncière est présentée au cœur de l'hyper-centre qui été mise au profit de la collectivité locale. L'acquisition de cet îlot est engagée à la fin des années soixante – dix après la mise en place d'une procédure de ZAC.

Cette opération complexe et nouvelle a d'abord été a gérée par les acteurs locaux, ensuite la maîtrise d'ouvrage a été à la société d'économie mixte.

**I.5. Les organismes étatiques chargés des opérations d'Aménagement en centre-ville (le cas de la France)<sup>12</sup> :**

**Introduction :**

L'état et les collectivités locales réalisent rarement des opérations complètes d'urbanisme, se sont les sociétés d'économie mixte aux statuts divers qui pilotent les opérations à fort enjeu urbanistique et souvent économiques.

Ces sociétés se sont des établissements publics d'aménagement, créés par l'État au service des grands enjeux nationaux.

**I.5.1. Les sociétés d'économies mixtes (SEM) :**

Les sociétés d'économie mixte, apparues dans les années 1950. Ce sont des sociétés de droit privé, dont le capital est constitué majoritairement d'un actionariat de collectivités publiques.

Elles interviennent dans le cadre de conventions avec les collectivités locales qui leur délèguent la réalisation des opérations et assurent ainsi le risque financier final de l'aménagement. Ces conventions publiques d'aménagement confient aux SEM à mise en œuvre de procédures publiques d'appropriation des sols et organisent le contrôle public de leur activité opérationnelle.

Leurs fonctionnement relève du régime applicable aux sociétés anonymes compatibilité privée, organes de décision (conseil d'administration, assemblée générale), commissaires aux comptes. Étant donné leur mode dépenses de fonctionnement de l'organisme et ses recettes qui sont constituées de rémunérations pour services rendus.

Les SEM sont ainsi des structures professionnelles affirmées plus que de véritables entre prises d'aménagement.

**I.5.1. Les établissements publics d'aménagement (EPA) :**

Les Établissements publics d'aménagement (EPA) ont été « inventés » pour fonder le rôle d'un État –aménageur qui souhaitait, pour des raisons d'aménagement du territoire, imposer ses vues aux collectivités locales.

Ce fut le cas pour l'aménagement du quartier d'affaires de la Défense (EPAD) et pour la création des villes nouvelles (EPAVN).

Les Établissements publics d'aménagement sont sous tutelle de l'État, lequel assure le risque financier final des interventions.

---

<sup>12</sup>JEAN-PIERRE PAULET, (2000), «géographie urbaine », ed. Armand Colin, Paris

Leur intervention recherche un consentement des collectivités locales concentrées qui sont largement associées aux décisions notamment au sein du conseil d'administration, composé à parité d'administrateurs d'État et d'administrateurs élus.<sup>13</sup>

**Leurs Caractéristiques :**

Ces établissements publics sont à la fois maîtres d'ouvrage de l'aménagement (ils ont l'initiative des opérations tout comme une collectivité publique) et opérateurs (ils réalisent les opérations en compte propre).

Cette « double nature » originelle traduit une des conceptions les plus intégrées de la maîtrise d'ouvrage à la française.

**Autre originalité :** le caractère d'établissement public n'empêche pas ses organismes de fonctionner comme une entreprise (mais une entreprise sans capital social) dont les comptes intègrent tous les flux financiers de l'activité, à partir desquels se dégage une marge, assurant la prise en charge des frais de structure de l'organisme tout en permettant, le cas échéant, d'engager sur fonds propres de nouveaux investissements.

L'intervention de ces établissements pour la mutation des centres-villes a apporté les avantages suivants :

- Présenter des garanties aux acteurs et aux investisseurs privés.
- Intervention dans la durée permettant d'aborder les aléas de la conjoncture économique.
- Assurer la coordination des concepteurs et des maîtres d'œuvre : condition indispensable à une conduite maîtrisée de l'action.
- Contrôle organisé par la puissance publique (tutelle ou contrôle d'état pour les EPA, contrôle de la collectivité locale sur les opérations conduites par SEM).
- Le statut industriel et commercial de ces organismes permet le recrutement de professionnels qualifiés.

Les structures publiques d'aménagement ont ainsi constitué un milieu professionnel reconnu et créé de véritables métiers incluant la collectivité locale de chaque ville des techniques mobilisées dans la conduite et la maîtrise de la mutation des centres-villes.

**II. Les acteurs privés :**

**II.1. les Acteurs économiques :**

**II.1.1. promoteur commercial, investisseur et entrepreneur :**

**A. Identification :**

Les nouveaux promoteurs commerciaux interviennent aujourd'hui comme investisseurs, développeurs, gestionnaires et animateurs.

---

<sup>13</sup>Article publié par Gry Fort : dans l'ouvrage collectif : « **projet urbain en France** », (2000), ed. Armand Colin, Paris, France.,

Pour les investisseurs, ils se confondent dans grand nombre d'opérations de construction avec les propriétaires du foncier.

D'autre part, l'idée de l'entrepreneur, comme, acteur économique, est au cœur de processus de développement économique n'est pas récente.

Ce pendant que la collectivité locale face au double rôle des acteurs risquent de ne pas pouvoir maîtriser les conditions de mutation du centre-ville. Sachant que ces opérateurs commencent à s'intéressés aux différentes implantations intégrées dans les centres-villes.

**Exemple :**

« L'ALLENHENCY conférence », organisation américaine privée à but non lucratif, va revitaliser le centre-ville de Pittsburgh.

Dés la fin des années 70, l'association met en route un programme de développement qui a l'objectif de : créer des bureaux, des magasins et des moyens de transports pour animer le centre-ville ; À la place des anciens terrains utilisés par les aciéries

Entre 1978 et 1987, 100 000 emplois nouveaux ont été créés dans le cadre de ce programme.

Dans le cas de centre-ville de Pittsburgh, il s'agit non seulement e la reconversion d'un quartier mais plus exactement le sort d'une métropole tout entier.<sup>14</sup>

**B. Leurs logiques en centre-ville :**

Les interventions des promoteurs commerciaux, investisseurs, et entrepreneurs dans le centre-ville est basées sur plusieurs logiques qui se présentent, comme suit :

- **Minimisé les déplacements :**

Au cœur du principe de centralité se trouve, **la minimisation des déplacements** ; c'est pourquoi chaque opérateur économique choisisse d'implanter son projet dans le centre-ville, afin de réduire au minimum le temps nécessaire pour ce procurer un bien ou un service, en parallèle, maximiser le « rendement » de chaque déplacement.

- **La rentabilité :**

Dans la majorité des cas, les opérateurs économiques sont les propriétaires des réalisations qu'ils conduisent, et derrière les aspects commerciaux de leurs projets ils cherchent par tous les moyens de rentabiliser leurs positions dans le centre-ville. Ce n'est pas uniquement par les revenus des produits ou des services qu'ils présentent mais aussi sur les revenus immobiliers, des patrimoines de marques ou de licences. Ces biens immatériels font alors la vraie valeur du centre-ville pour ces opérateurs et elles peuvent conduire à des logiques de développement et de localisation inattendus et incompréhensibles.

---

<sup>14</sup> JEAN-PIERRE PAULET, (2000), «géographie urbaine », ed. Armand Colin, Paris

***- Satisfaire les besoins des usagers du centre-ville :***

Selon les opérateurs commerciaux, le principal responsable de la mutation des centres-villes, est l'évolution de la demande des consommateurs qui réclame la présence de certaines marques aux seins des centres-villes.

Le choix des enseignes qui s'implantent dans les nouvelles opérations de centre-ville tient évidemment compte du goût des consommateurs et ne relève en rien du hasard.

Afin de satisfaire ce besoins croissant, les opérateurs commerciaux ont conçus des parcs d'activités en plein centre-ville ou l'achat n'est plus le seul motif du déplacement mais on peut flâner en famille dans un environnement paysagé<sup>15</sup>.

***C. Les difficultés rencontrées en centre-ville :***

La concrétisation de ces logiques en centre-ville, se trouve confronté à plusieurs difficultés, qui se présentent comme suit <sup>16</sup>:

- Le coût du foncier qui atteint un seuil critique, la saturation du linéaire commercial intéressant, mais aussi l'impossibilité d'anticiper les désirs des consommateurs dans les années avenir.
- Le déclin des activités commerciales en centres
- Les contraintes patrimoniales, le surcoût induit par le foncier et la création de parkings, "l'incroyable arsenal législatif".
- Les difficultés d'accessibilité et de circulation, empêchent le retour des investissements privés, et décourage toute initiatives de leurs parts.

***II.1.3. Le promoteur immobilier :***

Le promoteur ou le propriétaire du foncier sont souvent confondus. En effet, Le promoteur vend ou loue aux utilisateurs finaux le terrain aménagé.

les promoteurs immobiliers leurs stratégie principale n'est pas de répondre aux besoins et aux attentes d'une clientèle donnée mais bien de produire un logement correspondant à un « créneau » rentable du marché immobilier ou bien encore de préférer mettre sur le marché des surfaces de bureaux plutôt que des espaces de logements, les premières étant plus rentables que ne le sont les seconds.

Il cherche à assurer l'utilisation la plus intensive des terrains qui sont à sa disposition. Plus il peut mettre d'utilisateurs sur un hectare plus il pourra le vendre cher.

C'est pourquoi, les promoteurs n'achètent pas les terrains qu'avec des clauses suspensives jusqu'à l'obtention du permis de construire et ils ne tiennent pas à conserver des terrains très chers, dont le rendement financier est nul, et qui constituent des l'immobilisation sans profits.

Désormais, dans les pays occidentaux le promoteur immobilier agit dans le processus de mutation du centre-ville, en tant qu'acteur dans une période aussi brève ; Il achète le terrain, ensuite il construit puis il cède ces équipements aux opérateurs économiques ou bien a la collectivité locale (le plus offrant quel que soit sa nature).

---

<sup>15</sup> Revue diagonale, octobre 2005/N°170, directeur de la publication : JEAN-EUDES ROULIER, la défense, Paris. « **De centre en centre** », MARTINE ALLAMAN.

<sup>16</sup> Revue diagonale, octobre 2005/N°170, directeur de la publication : JEAN-EUDES ROULIER, la défense, Paris. « **De centre en centre** », MARTINE ALLAMAN.

**Exemple... :**

Le centre –ville de la capitale économique Johannesburg sud africaine a connu des mutations visibles. Ce processus, qui s’accompagne par le développement d’espaces ventes et de voies piétonnes

La ville délègue ensuite l’aménagement et la gestion de ces espaces aux promoteurs immobiliers.

Aujourd’hui grâce aux efforts de ces promoteurs de reconquête du centre – ville plusieurs investisseurs privés montrent des signes d’intérêt et n’excluent pas d’y acquérir des biens immobiliers, ce qui a provoqué un " boom " de l’immobilier...<sup>17</sup>

**II.1.2. Les propriétaires du foncier :**

**A. Identification :**

Les propriétaires du foncier font rarement les opérations d’urbanisme eux-mêmes ; ils passent par des opérateurs divers : géomètres, notaires, promoteurs, contacteurs, «real estate» des pays anglo-saxons qui font de la promotion, de la vente et de la location.

**B. Rôle et logiques dans la mutation du centre-ville :**

Les propriétaires privés du foncier jouent un rôle complexe dans la mutation des centres-villes. Ce rôle dépend d’abord du parcellaire ; la forme de ce dernier commande souvent la forme urbaine.

Des propriétés petites, allongées, perpendiculaires à une voie, favorisent des constructions en continu serrées en petits immeubles ou pavillonnaires; sans entente foncière, sans remembrement elles paralysent souvent les mutations urbaines et les rénovations.

Au contraire de grandes parcelles permettent des opérations d’envergure : lotissements étendus ou ensembles de grands immeubles.

Il dépend ensuite de l’attitude propriétaire vis-à-vis du marché. Ce dernier est dépendant de la situation démographique et économique car celle-ci règle la demande solvable.

**II.2. L’Acteur social :**

**II.2.1. Le rôle des habitants dans la mutation du centre-ville :**

Les habitants c’est un « pôle de compensation » indispensable. Ils doivent juger les décisions théoriques de la puissance publique et les initiatives des acteurs privés.<sup>18</sup>

**Exemple... :**

A Lisbonne, la réhabilitation du centre-ville s’est réalisée grâce a la pression des habitants.

Dés 1987, les opérations de rénovations n’ont pu se réaliser qu’en fonction de ces revendications. La reconquête du centre permet le maintien des citadins dans leurs quartiers.

---

<sup>17</sup> Revue diagonale, juillet-septembre 2004/N°166, directeur de la publication : JEAN-EUDES ROULIER, la défense, Paris. « **A la conquête du centre-ville** », CHRYSTELLE CARROY.

<sup>18</sup> JEAN-PIERRE PAULET, (2000), «**géographie urbaine** », ed. Armand Colin, Paris

Ces réhabilitations proviennent d'une volonté de demeurer dans un lieu auquel ils se rattachent<sup>19</sup>.

### **II.2.2. L'évolution du rôle des habitants à travers la législatives (le cas de la France) :**

La place des citoyens a grandi, ne serait que par la généralisation des débats en France, la loi Voynet introduit les conseils de développement, ou la société civile est partenaire du pouvoir politique ; la loi SRU organise la participation systématique des habitants, confortée par la loi plus récente sur la démocratie de proximité, avec l'obligation des conseils de quartiers.

Parmi les questions qui se posent c'est **la participation des individus dans les logiques publiques**<sup>20</sup>.

Les responsables chargés de la gestion des centres-villes sont donc confrontés à cette question, sachant que les choix humains ne sont pas déterminés seulement par des logiques matérielles ou économiques, mais que nombre d'autres considérations psychosociales entrent en jeu.

Afin de ne pas aller à contre courant des aspirations sociales, et afin d'éviter la construction de modèles théorique, nous voyons bien où se situe la marge de manœuvre du décideur : il doit s'appuyer sur ces aspirations sociales pour construire leur stratégie, il doit les accompagner pour les infléchir, mais dans un éventail de solutions qui devront rester dans la logique primordiale.

### **II.2.3. Rôle et logique des habitants dans la mutation du centre-ville :**

« Les modèles urbains sont portés par les citoyens : Les choix qu'ils font sont très importants pour le résultat final », ce qui nous amène à dire que les différentes formes de mutations que connaît le centre-ville aujourd'hui, ne relèvent ni d'un choix politique, ni d'une stratégie d'acteurs économiques, mais d'un fait social ; ce qui a poussé JACQUES LEVY<sup>21</sup> à dire que : la dynamique au centre-ville prend source du fait que l'acteur habitant, qui a voulu un moment certain type de vie, a poussé les autres acteurs (particulièrement les acteurs économiques) qui ont les moyens de mettre en pratique ce qu'il souhaite (toujours selon les règles du marché « l'offre et la demande »).

Par conséquent, « il faut penser le débat entre les modèles urbains sous la figure de la liberté, et non pas de la nécessité » a indiqué JACQUES LEVY.

## **II.3. Les Acteurs professionnels :**

### **II.3.1. Le rôle du chercheur scientifique dans la mutation du centre-ville :**

Pour Jacques Lévy et Vincent Fouchier<sup>22</sup>, le chercheur n'a pas à faire des choix à la place des citoyens ou des politiques : son rôle est de « **poser les enjeux de la mutation des**

---

<sup>19</sup> JEAN-PIERRE PAULET, (2000), «géographie urbaine », ed. Armand Colin, Paris

<sup>20</sup> JEAN FREBAULT, (2000), « 3 lois fondatrices d'un nouveau des démarches territoriales », ed. l'harmanat, Paris, France.

<sup>21</sup> CERTU, (2000), « la forme des villes », ed. PATRICK MARCHANT, PARIS, FRANCE.

<sup>22</sup> CERTU, (2000), « la forme des villes », ed. Patrick Marchant, PARIS, FRANCE.

**centres-villes sur la table** ». Ainsi, l'une des grandes nécessités, c'est de bien expliciter les enjeux : « Beaucoup de nos concitoyens n'ont pas conscience de l'ensemble des effets de leurs propres actions sur leurs centres-villes ». Là est donc le rôle assigné aux scientifiques.

### **II.3.2. Le rôle de l'Architecte et l'urbaniste dans la mutation du centre-ville :**

Services techniques, architectes-urbanistes ou paysagistes ont pesé de poids durant la période de La mutation des centres-villes.

L'architecture du centre-ville en plein mutation doit répondre aux critères de visibilité pour mettre en valeur cette mutation. Ces critères de visibilité depuis la route, d'accessibilité, de visibilité du parc de stationnement et d'identité par rapport aux autres marques concurrentes du secteur sont jugés impératifs pour établir un réseau ou le consommateur pourra retrouver le fameux rapport qualité-prix et des habitudes rassurantes dans le centre-ville.

La planification stratégique a donc comme objectif principal de rechercher l'optimisation des décisions publiques susceptibles de modifier les structures principales d'une agglomération (ou d'une région). Elle analyse l'espace urbain comme le support des localisations des activités économiques et retient, comme critères principaux de sélection des solutions, des valeurs d'efficacité et de rendement permettant la recherche d'un optimum socio-économique.

## **III. Réconcilier acteur public et acteur privé dans les opérations menées en centre-ville :**

### **Introduction :**

Le recours des collectivités locales aux promoteurs privés dans le cadre de partenariat, est beaucoup critiqué par des urbanistes. Dans son ouvrage « La ville franchisée », David Mangin souligne ainsi le risque de voir **"les villes brader leur patrimoine immobilier" et "accepter des produits clefs en main"**<sup>23</sup>, peu respectueux du contexte architectural et urbain.

Il existe très peu d'opérations réellement réalisées en partenariat. Peu d'opérations avant profondément engagé la responsabilité des deux partenaires, jusqu'à la réalisation de l'objectif : c'est-à-dire celui de la satisfaction des usagers de l'espace et les fonctions urbaines.<sup>24</sup>

Un faux partenariat, ou un partenariat biaisé, peut conduire à dessaisir la collectivité publique de prérogatives essentielles, ou lui faire accepter, par facilité, des solutions des tractrices de la nécessaire complexité (ou mixité) urbaine.

A l'inverse, un partenariat bien conçu sous son égide peut parfois l'aider à se renforcer et à se repositionner à son vrai niveau de responsabilité globale, de politique et de

---

<sup>23</sup> Revue diagonale, octobre 2005/N°170, directeur de la publication : JEAN-EUDES ROULIER, la défense, Paris, « **De centre en centre** », MARTINE ALLAMAN.

<sup>24</sup>Revue urbanisme, mais 1993/N°263, directeur de la publication : PIERRE RICHARD, Paris, France. « **le partenariat vue par cinq auteurs** », MICHEL RIVOIRE.

programmation à moyen terme (associer logement libre et équipement social, équipements publics et équipements privés, réintégrer le commerce dans la ville, etc.)<sup>25</sup>.

### **III.1. Les cadres de partenariat :**

L'invention des cadres de partenariat est certainement très délicat, surtout si l'on garde à l'esprit que les décisions des partenaires publics sont inévitablement encadrée par les règles précises de consultation et de procédure qui touchent les projets d'urbanisme importants.

C'est pourtant à cette condition que les relations entre acteurs publics et privés de la transformation urbaine pourront véritablement devenir un partenariat actif, responsable et équilibré.<sup>26</sup>

#### **- Premier cadre de partenariat (ZAC) :**

Dans le cadre d'une ZAC, la collectivité locale, acquiert le foncier et le cède. En contrepartie, l'acteur économique privé vend le parking à la collectivité locale pour assurer sa gestion.

Ce système est bénéfique pour tous les partenaires ; Il permet à la fois de baisser le prix global de l'opération pour l'opérateur économique privé et garantir une clientèle plus intéressante car susceptible d'effectuer davantage d'achats si elle se déplace en voiture.

Quant à la ville, elle a des revenus de la location du parking et apporte sa participation à la revitalisation de tissu commercial du centre-ville.<sup>27</sup>

#### **- Deuxième cadre de partenariat (Le management du centre-ville):**

« **Management de centre-ville** » il s'agit de mobiliser non seulement les commerçants et les artisans, mais tous ce qui occupe le centre-ville également les professions libérales, commerçants non sédentaires, les artisans et les résidents.

Ce cadre de partenariat est destiné à promouvoir l'idée de la gestion collective du centre-ville par le plus grande nombre de commerçants et d'acteurs économiques, en partenariat avec les autorités locales et les services management de centre-ville.

Cette option a rapidement connu un grand succès dans les centres-villes Anglais.

### **III.2. Les objectifs recherchés du partenariat :**

Implication accrue des acteurs locaux politiques et économiques, prend comme objectif de<sup>28</sup> :

- Enrayer la dégradation du centre- ville.
- Maintenir ou y attirer des habitants.
- Générer des rentrées fiscales.

---

<sup>25</sup>Revue urbanisme, mais 1993/N°263, directeur de la publication : PIERRE RICHARD, Paris,france. « **le partenariat vue par cinq auteurs**», JEAN-EUDES ROULLIER.

<sup>26</sup>Revue urbanisme, mais 1993/N°263, directeur de la publication : PIERRE RICHARD, Paris,france. « **le partenariat vue par cinq auteurs**», ARNAUD BOUTEILLE.

<sup>27</sup>Revue diagonale, octobre 2005/N°170, directeur de la publication : JEAN-EUDES ROULLIER, la défense, Paris. « **De centre en centre** », MARTINE ALLAMAN.

<sup>28</sup>Revue diagonale, octobre 2005/N°170, directeur de la publication : JEAN-EUDES ROULLIER, la défense, Paris. « **De centre en centre** », MARTINE ALLAMAN.

- Nouveaux opérateurs privés d'immobilier commercial se spécialisent dans ce type de réalisation.

### **III.3. Les obstacles devant le partenariat :**

Trouver une stratégie avec l'accord de tous les acteurs urbains de la ville constitue une œuvre complexe et à première vue impossible. Elle suppose en effet une stratégie globale mêlant des intérêts souvent contradictoires ce qui crée des obstacles devant cette opération, qui se présentent comme suit :

#### **A. Des conflits d'intérêts en premier lieu avec les municipalités :**

L'intérêt général de la ville n'est pas forcément le même que celui des commerçants. Soulignant le fossé entre les accords de principe, faire évoluer le centre-ville et les moyens d'y parvenir. Evidemment,

Dans cette optique. Comme faire obliger les promoteurs à proposer une offre de locaux commerciaux ou artisanaux moins chère pour aider à stopper cette hémorragie ; dans un contexte inévitables de conflits, entre commerçants et municipalités, entre et les chambres consulaires, n'est pas neutre.

#### **B. Les obstacles opérationnels :**

Il est nécessaire d'articuler différentes échelles territoires et de temps, ce qui rend la démarche d'autant plus délicate.

Des problèmes de méthode, de compétence, de gestion de calendrier se posent fréquemment et ce type d'obstacles.

En effet, des améliorations sont encore à souhaiter (par les professionnels d'urbanisme) dans le champ opérationnel, ou moment où les acteurs privés s'approprient peu à peu les opérations urbaines au sein du centre-ville.

#### **C. Les obstacles sociaux :**

Les opérations de démolition dans le centre-ville entraînent, bien sûr, des déracinements et interrogent sur la capacité financière des locataires de reloger dans des zones en dehors du centre-ville.

#### **D. Les obstacles financiers :**

Même si les financements ont été considérablement améliorés « **participation des acteurs privés et la mise en œuvre de la politique des crédits immobiliers** », des difficultés se posent dans plusieurs villes du monde plus particulièrement dans les villes de l'Europe.

Les obstacles sont les suivants :

- L'insuffisance de crédits attribués aux acteurs privés propriétaires d'immobilier qui permettent aux propriétaires de financer la réhabilitation de leur patrimoine.
- les collectivités territoriales ont également une capacité financière limitée à s'engager dans des grandes opérations urbaines pour promouvoir leurs centres-villes.

La mauvaise « **santé financière** » de collectivités locales bloque parfois des opérations, du moins est-ce la raison souvent évoquée par les élus pour ne pas donner suite aux réalisations envisagées, certes, très onéreuses.

**E. Les obstacles administratifs :**

- les démarches sont longues ainsi que les apports financiers.
- Les institutions étatiques ont, bien sûr, leurs propres logiques d'appréciations des opérations urbaines, ce qui ne facilite pas la mise en œuvre rapide des opérations.

**F. Méthodes et instrument d'intervention :**

Il est difficile de mettre en place un canevas pour les structures, les mécanismes et les opérations urbaines dans le centre-ville ; chaque pays, chaque ville, a ses propres caractéristiques et contraintes, sa politique de développement, et ses mécanismes propres.

D'après l'enquête du CENTRU a propos de l'implication des acteurs privés dans les projets d'aménagements des centres-villes ainsi que leurs attitude vis-à-vis de la réglementation imposé par la municipalité dans la plupart des centres- villes français ; on comprend alors que les promoteurs privés ne s'opposent pas nécessairement au zonage. Pour ces propriétaires, c'est une protection qui assure, voire bonifie, la valeur de leurs actifs immobiliers.

On comprend aussi que ces restrictions à l'utilisation du sol sont, en termes économiques, l'équivalent de barrières à l'entrée, de tarifs douaniers ou d'autres mesures protectionnistes qui créent une « rente » pour ce qui en profitent.

**Exemple ...:**

A Lisbonne, la réhabilitation du centre-ville se fait a travers des ateliers formés d'équipes pluridisciplinaire dans le cadre de partenariat. Chaque atelier a élaboré des plans (chaque atelier conçoit son plan), en 1990 il ya a huit atelier.<sup>29</sup>

Ce système complexe qui été met en place afin d'aménager des noyaux du centre ; une structure de coordination, avec la hiérarchie municipale, s'installe. Les employés nécessaires à ces réhabilitations passent, entre 1987 et 1993 de 70 à 320. La modernisation concerne 25000 logements et près de 55 000 personnes.

Au milieu des années 90, les rénovations au niveau du centre-ville se présentent de la manière suivante :

Logements prévus	Logements terminés	Sommes engagées	Provenance de ces fonds (%)		
			Municipalité	Etat	Fonds privés
25 200	4 000	406 millions De francs	47	15	38

En définitive, ce qu'il faut retenir de ce modèle de réhabilitation c'est l'efficacité de l'aménagement reposant sur l'implication de tous les acteurs urbains. La synergie nécessaire a conduit à de bons résultats facilités par des réactions positives des administrations.

Des objectifs concrets et une participation de la population ainsi que des projets bien adaptés à chaque zone du centre-ville ont permis le succès de la rénovation du centre-ville.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> JEAN-PIERRE PAULET, (2000), «géographie urbaine », ed. Armand Colin, Paris, France.

**Conclusion de la section 4 :**

Alors que pendant plusieurs décennies les préférences collectives privilégiaient l'étalement sans fin des villes et l'habitat diffus. Ce n'est plus le cas aujourd'hui, La collectivité locale et tous les acteurs urbains, dans plusieurs villes du monde, veulent structurer et accompagner la mutation que connaissent leurs centres-villes.

A travers l'analyse des exemples des centres-villes européens, on constate que l'acteur public (état et collectivités locales) adopte toujours une stratégie principale qui est : la prise en charge de processus de mutation des centre-ville à travers des opérations d'aménagements urbains. Ces derniers sont encadrés par des instruments et des outils d'urbanismes afin de les inscrire dans une démarche d'intérêt public.

Plusieurs acteurs urbains sont impliqués dans ces opérations d'aménagements, qui encadrent la mutation du centre-ville et chaque acteur de son niveau d'intervention à ses propres logiques :

L'acteur économique (promoteur commercial, investisseur, propriétaire du foncier et promoteur immobilier) sa logique est fondée sur la rente et la compétition pour gagner plus et satisfaire le maximum de la clientèle.

L'acteur social (habitant et associations) qui a poussé les autres acteurs (particulièrement les acteurs économiques) qui ont les moyens de mettre en pratique ce qu'il souhaite (toujours selon les règles du marchés « l'offre et la demande »).

L'acteur professionnel (urbaniste, architecte et chercheur) doit poser les enjeux de la mutation des centres-villes sur la table et proposer des solutions aux autres acteurs à travers une planification stratégique.

Le recours des collectivités locales a tous ces acteurs, se fait sous formes de partenariats dans le cadre des ZAC ou bien des opérations de management du centre-ville. Ce partenariat est destiné à promouvoir l'idée de la gestion collective du centre-ville.

Il existe très peu d'opérations pour la mutation du centre-ville qui sont réellement réalisées en partenariat, à cause des difficultés que rencontre ce type d'opérations, qui sont les suivantes :

- Des conflits d'intérêts en premier lieu avec les municipalités.
- Les obstacles opérationnels.
- Les obstacles sociaux.
- Les obstacles financiers.
- Les obstacles administratifs.
- Méthodes et instrument d'intervention.

A travers le développement de ce chapitre, on a décodé les logiques des acteurs urbains qui sont responsable de déclenchement de processus de mutation du centre-ville et la production des nouvelles formes urbaines et fonctionnelles.

---

<sup>30</sup> JEAN-PIERRE PAULET, (2000), «géographie urbaine », ed. Armand Colin, Paris, France.

Les réflexions citées dans ce chapitre sont basées sur des exemples des centres-villes européens et plus particulièrement des centre-ville français. Ces derniers qui ont fait l'objet de plusieurs recherches scientifiques : « critiques et diagnostics », ce qui nous permet de constituer notre support théorique.

Mais, ces exemples sont loin de notre contexte national et local du centre-ville algérien. C'est pourquoi, on a poussé notre investigation, dans le cadre d'une deuxième partie, vers les centres-villes du sud-méditerranéen ; à fin de se rapproché à notre contexte choisis.

**Conclusion générale du chapitre I :**

A travers le développement de ce premier chapitre, on a rassemblé toutes les informations nécessaires qui encadrent notre thématique principale qui est « **la mutation du centre-ville** ». Ce qui nous permet d'insérer notre objet de recherche qui le centre-ville d'Annaba dans un contexte général. Ce dernier constitue un support théorique qui décrit l'état de la mutation des centres-villes dans le monde.

Dans les différentes sections de ce chapitre, on a démontré l'importance du centre-ville à travers ses caractéristiques fonctionnelles et morphologiques.

En effet, Le centre-ville à un rôle important non seulement dans le cadre d'une ville mais de sa région, où il doit remplir un certain nombre de fonctions urbaines précises. La répartition de ces fonctions fait la création de certaines zones spécialisées à l'intérieur des limites du centre-ville.

Aujourd'hui, la mutation que connaissent les centres-villes n'est pas, en définitive, que la conséquence de l'adaptation des centres-villes aux exigences de la vie moderne et le nouveau contexte économique, politique, sociale et urbain.

Par conséquent, le centre-ville a subi plusieurs formes de mutation de type morphologique, fonctionnel et économique.

Devant cette situation, les villes semblent conscientes de l'importance de la mutation de ses centres-villes ; donc elles décident de prendre en charge le processus de sa mutation à travers l'application de certains politiques d'accompagnements.

L'application de ses politiques d'accompagnements fait appel à la participation de plusieurs acteurs urbains qui encadrent la mutation du centre-ville, et chaque acteur à son niveau d'intervention met en pratique ses propres logiques :

L'acteur économique (la rente et la compétition), l'acteur social (exiger le bien être en centre-ville) et l'acteur professionnel (poser les enjeux de la mutation et proposer des solutions à travers une planification stratégique).

Le partenariat entre les différents acteurs est destiné à promouvoir l'idée de la gestion collective du centre-ville et inséré la mutation du centre-ville dans un projet de développement pour toute la ville.

Toutes les réflexions citées dans le développement de ce chapitre sont basées sur des exemples des centres-villes européens. Mais, ces exemples sont loin de la réalité de notre centre-ville soit sur le plan national ou local.

C'est pourquoi, on a poussé notre investigation, dans le cadre de la deuxième chapitre, vers les centres-villes du sud-méditerranéen ; afin de se rapprocher à notre contexte choisis.

---

**PARTIE 01 :**

**CHAPITRE II :**

**LA MUTATION DU CENTRE-VILLE  
DANS LES VILLES DU SUD – MEDITERRANEENS :  
*Des expériences***

*page*

**Section 1 :**

**VERS UN ESSAI DE SYNTHÈSE SUR DES EXPÉRIENCES  
DES CENTRE-VILLES SUD-MEDITERRANEENS .....99**

**Section 2 :**

**LA MUTATION DU CENTRE-VILLE ALGERIEN :  
*Par quels acteurs ? Et par quels outils .....117***

---

**Section I :**

**Vers un essai de synthèse sur des expériences**

**Des centres-villes sud-méditerranéens**

	<i>Page</i>
<i>Introduction :</i> .....	99
<i>I. les étapes de formation des centres-villes sud-méditerranéens :</i>	
« <i>Un centre-ville bien particulier !</i> » :.....	99
<i>I.1. première phase :</i> .....	99
<i>I.2. deuxième phase :</i> .....	100
<i>I.3. Troisième phase :</i> .....	101
<i>II. Le contexte de la mutation des centres-villes sud-méditerranéens :</i> .....	102
<i>II.1. Une nouvelle politique urbaine :</i> .....	102
<i>II.2. Décalage et multiplicité des acteurs :</i> .....	102
<i>II.3. L'écart entre les postures des acteurs de la production urbaine :</i> .....	103
<i>III. Les formes de mutation des centres-villes sud-méditerranéens :</i> .....	103
<i>IV. logiques des acteurs urbains dans un centre-ville en pleine mutation :</i> .....	104
<i>V. Études détaillée portant sur des cas de centres-villes sud-méditerranéens :</i> .....	105
<i>V.1. Le premier exemple : le centre ville du Tunis (Tunisie) :</i> .....	105
<i>V.1.1. la situation actuelle du centre-ville du Tunis :</i> .....	105
<i>V.1.2. le Contexte de mutation du centre-ville du Tunis :</i> .....	107
<i>V.1.3. Formes de mutations du centre-ville du Tunis :</i> .....	107
<i>V.1.4. Politique d'accompagnement :</i> .....	109
<i>V.2. Le deuxième exemple : Le centre-ville du Caire(Egypte) :</i> .....	111
<i>V.2.1. Les modes de formation du centre-ville du Caire :</i> .....	111

---

*V.2.2. Les formes de mutation du centre-ville du Caire :.....112*  
*V.2.3. les outils et les politiques d'accompagnements de la mutation du centre-ville du Caire :.....113*  
*Conclusion de la section 1 :.....116*

---

**Introduction :**

La croissance des villes du sud-méditerranéens est toujours fait l'objet de plusieurs critiques : une croissance à court terme, a toujours été privilégiée, l'urgence pour satisfaire les besoins encourage les actions rapides « non durables ». <sup>1</sup>

Dans ces villes, la mutation du centre-ville prend une ampleur tout à fait spectaculaire.

En effet, a travers le développement de cette section on expose la situation actuel des centres-villes, ainsi que :

- Les étapes de formation du centre-ville actuel des villes sud-méditerranéens.
- Le contexte de mutation de ses centres-villes : politique urbaine nouvelle, changements institutionnels et jeux d'acteurs.
- Les formes de mutation de ses centres-villes.
- les actions des acteurs privés et les outils d'accompagnements qui encadrent la mutation urbaine que connaît le centre-ville sud-méditerranéen.
- Identifier les acteurs urbains qui interviennent dans la mutation des centres-villes.

A la fin, on propose aussi une étude détaillée de certains centres-villes sud-méditerranéen : **Le centre-ville du Tunis (Tunisie) et le centre-ville du Caire (Egypte).**

**I. les étapes de formation des centres-villes sud-méditerranéens :**

**« Un centre-ville bien particulier ! »**

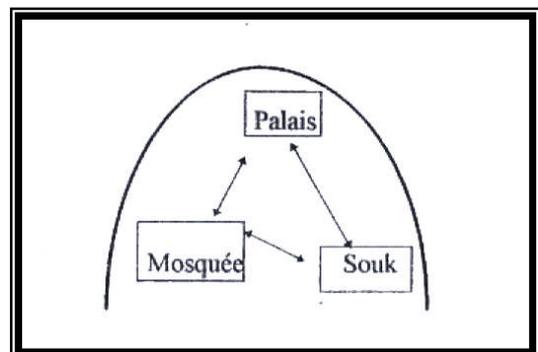
**Introduction :**

Le centre-ville actuel de la plupart des villes du sud-méditerranéens (Algérie, Tunisie, Maroc, Egypte...) est passé l'heure de sa formation par trois phases importante ; ce qui lui permet d'avoir des originalités indéniables. Les trois phases sont les suivantes :

**I.1. première phase :**

La ville arabe a eu son originalité lorsque très souvent sa centralité s'identifier avec la concentration dans la veille ville des trois éléments forts :

- La politique (palais)
- Le religieux (mosquée).
- L'économique (souk).



**Figure.28**

<sup>1</sup>JEAN-PIERRE PAULET, (2000), «géographie urbaine », ed. Armand Colin, Paris

La médina comporte les souks, avec leurs grouillantes activités artisanales et commerciales et des portes fermes la nuit ; il matérialise la séparation fonctionnelle entre l'espace public et l'espace résidentiel privé.

Dans les villes de sud-méditerranéens la médina a joué et joue un rôle central. Jusqu'à la mainmise coloniale ; elle fut l'épicentre du pouvoir exercé par les élites, qu'il fut religieux, politique ou économique.<sup>2</sup>

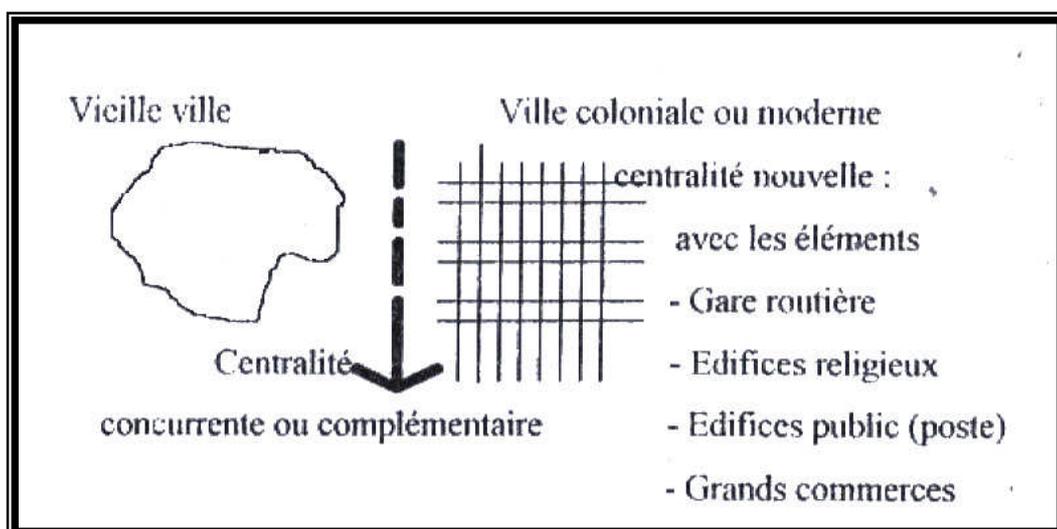
**I.2. deuxième phase :**

La période coloniale a met directement en cause la médina dans le mesure ou le nouveau pouvoir politique est exogène, et parce que les fonctions vitales constituées par l'artisanat et le commerce ont subi l'estocade par la concurrence industrielle des pays colonisateurs.

Le recours aux transports modernes et l'affaiblissement du pouvoir d'achat des familles autochtones renforce le déclin de la médina.

Le bâtis et les voiries se dégradent et l'essentiels des activités nouvelles ; financières, manufacturières et commerciales s'installent dans les faubourgs ces dernières connaissent un peuplement hétérogène, alimenté à la fois par l'exode rural environnant et les apports coloniaux.<sup>3</sup>

Les deux centres : le centre de la cité traditionnelle, intégré au tissu, difficilement accessible, mais vivant ; le centre de la ville moderne plus ou moins dilué multipolarité et perméable. (*Voir figure 29*).



**Figure.29**

---

<sup>2</sup> GABRIEL WACKERMANN,(2000), «géographie urbaine », ed. Ellipses, Paris, France.

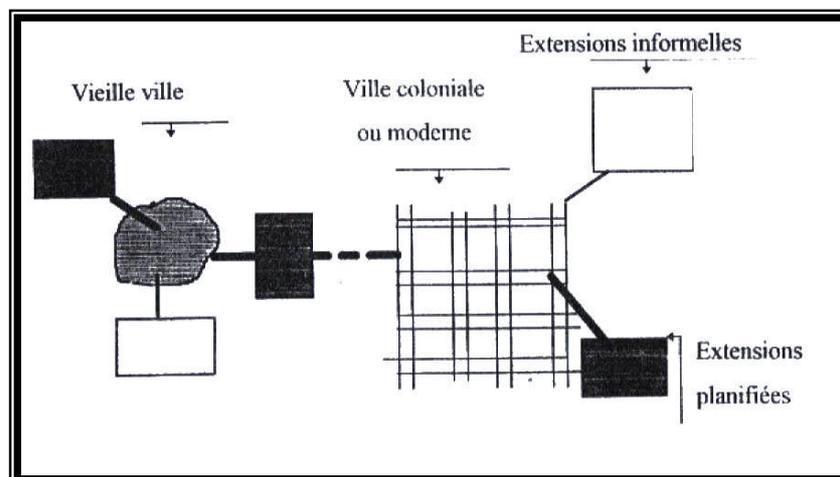
<sup>3</sup> GABRIEL WACKERMANN,(2000), «géographie urbaine », ed. Ellipses, Paris, France.

Malgré des relations difficiles, ces deux centres correspondant aux exigences d'une société profondément attachée à sa tradition, mais souhaitant ne pas manquer le rendez-vous qu'elles ont avec l'avenir et qui admet les implications de la modernité, qu'il s'agisse d'infrastructure ou d'équipements dont la taille est incompatible avec la ville traditionnelle.<sup>4</sup>

La dualité fonctionnelle met en évidence une opposition entre deux mondes car la partie moderne exerce une pression sur la partie traditionnelle dont elle tend à freiner l'expansion des fonctions traditionnelles.<sup>5</sup>

### **I.3.Troisième phase :**

Actuellement des schémas de plus en plus diversifiés sont en voie de formation avec le poids d'une politique volontaire d'aménagement du centre-ville dans plusieurs villes du sud-méditerranéens.



**Figure.30**

La plupart des villes du sud-méditerranéens présentent des centres-villes en voie de déconcentration et illustrent le passage d'une mono structure à une structure spatiale beaucoup plus complexe. La modalité de transformation sont diverses et la recomposition spatiale qui en résulte modifiés :

- Le paysage de la vieille ville et les quartiers européens (ville coloniale).
- La physionomie globale des agglomérations et déterminent les axes forts de leur fonctionnement.

On a le cas de : Tunis (Tunisie), Caire (Egypte) et Alger (Algérie) se sont des exemples significatifs qui matérialise le processus de transformation des centres-villes méditerranéens.

---

<sup>4</sup> GABRIEL WACKERMANN,(2000), «géographie urbaine », ed. Ellipses, Paris, France.

<sup>5</sup>JEAN PELLETIN , CHARLES DELFANTE , (2000) , « ville et urbanisme dans le monde »,ed. Armand Colin, Paris, France.

## **II. Le contexte de la mutation des centres-villes sud-méditerranéens :**

**« Politique urbaine nouvelle, changements institutionnels et jeux d'acteurs »**

### **Introduction :**

Au lendemain de l'indépendance la plupart des villes de sud-méditerranéen ont connu des changements politiques, économiques et socio - culturels ; ce qui a provoqué des transformations rapides et incontrôlés des villes et leurs centres.

Ces changements sont observés sur les plans suivants :

### **II.1. Une nouvelle politique urbaine :<sup>6</sup>**

Les années 90 ont inauguré pour les villes du sud-méditerranéens une période d'incertitude et de remise en cause du model du développement urbain fondé sur la centralité étatique.

C'est sans doute cette crise de la planification urbaines centralisée, accélérée et légitimée par le rôle des grandes institutions financières, par les effets des plans d'ajustement structurel et par les mouvements liés à la globalisation, qui à conduit les états des pays sud-méditerranéens à redéfinir la manière dont à été conçu.

Par conséquence, les gouvernements des villes sud-méditerranéens se désengagent de toutes responsabilités dans le domaine de l'urbanisme au profit d'échelons locaux et municipaux pour qu'ils contribuent à l'effort de développement en mobilisant leurs ressources financières et humaines pour l'approche des problèmes urbains.

### **II.2. Décalage et multiplicité des acteurs :<sup>7</sup>**

La multiplicité des acteurs et des intervenants a par ailleurs pour corollaire, une interaction entre les pouvoirs et traduit l'existence d'influences, de rapports de force et d'oppositions reflétant eux-mêmes, des enjeux et des intérêts particuliers.

**L'état** dans les villes du sud- méditerranéens continue à développer sa force au niveau territorial et à revendiquer le droit de tout contrôler.

**Les acteurs institutionnels** commencent à s'intégrer dans la gestion urbaine des villes pour des raisons économiques.

Ou moment ou, la gestion urbaine commence à couvrir des enjeux financiers et politiques considérables : la distribution des équipements urbains plus particulièrement dans le centre-ville. Ces derniers qui participent de plus en plus à reproduire les légitimes politiques locales et même nationales.

Aujourd'hui, **la collectivité locale** ne se contentent plus de contrôler la population, mais contribuent d'une façon active à gérer les investissements des acteurs privés.

Ce rôle économique et politique des collectivités locales se double d'un rôle de faiseur de ville ou de producteur d'espace urbains planifiés ou spontanés.

Dans bien des cas, la physionomie des villes du sud-méditerranéens dépend dans un larges mesures, d'initiatives d'acteurs institutionnels et privés reconnus ou non reconnus.

---

<sup>6,7</sup> Lettre du CJB, (2002), sous la direction de NADIR BOUMAZA, ed. Centre de documentation, Rabat, Maroc.

La multiplication des acteurs dont les compétences entrent en conflit et en concurrence nécessitent la mise en œuvre de dispositifs de coordination.

### **II.3. L'écart entre les postures des acteurs de la production urbaine :**

Dans les villes du sud-méditerranéens, l'écart qui existe dans l'urbanisme entre la pensée, conception, prévision, planification et décision d'une part et déroulement des processus de production des centres-villes, d'intervention et d'action, de concrétisation et matérialisation d'idées, d'intérêts de logiques marchandes et économiques. Ces écarts entre pensée et action, vision, volonté et pratique participent dans la mutation des quartiers des centres-villes.

Ces écarts sont dues plus particulièrement aux :

- Le décalage entre les instruments d'urbanismes et les besoins grandissants des acteurs privés.
- le décalage entre planification et prévisions urbaines et réalisations effectives et l'arrivée des nouveaux acteurs tel que les citoyens et les comités des quartiers.
- Les politiques urbanistiques sud- méditerranéennes qui ont été définies selon la doctrine classique, c'est-à-dire principalement par les autorités centrales et pratiquement sans consultation des populations, des professionnels ou même des élus, ce qui a souvent entraîné des décalages entre les planifications initiales et les résultats escomptés.
- le retrait apparent de l'état, en situation d'accélération de l'urbanisation et de métropolisation, semblent avoir aggravé les écarts anciens entre moyens de l'action publique et puissances des facteurs de transformations.
- Les insuffisances et limites de l'action publique concernent d'abord les grandes questions urbaines comme celles de l'emploi, de la maîtrise foncière, du logement, des transports, des services publics. Elles concernent aussi l'architecture de la ville et sa gestion globale.

### **III. Les formes de mutation des centres-villes sud-méditerranéens :**

Les centres-villes sud-méditerranéen rassemblent certains formes de mutations semblables.

On peut cependant tenter, très brièvement, de rassembler les traits communs entre ces centres-villes : <sup>8</sup>

- Les brillantes façades qui juxtaposent des quartiers délaissés aux centres-villes.

---

<sup>8</sup> Saïd ALMI : Urbaniste SFU (Société Française des Urbanistes),délégué aux Energies renouvelables et à l'Afrique du Nord Membre de l'AAUA (Association des Aménageurs et Urbanistes Algériens) , (novembre 2008), « Tendances générales de l'urbanisme nord-africain ».

- Depuis quelques années, les centres-villes connaissent une accélération de leurs processus de tertiarisation.
- Le centre-ville enregistre d'importantes transformations dans sa localisation ; elle perd son intensité au niveau de la vieille-ville et il reprend une nouvelle image dans la ville coloniale ; ou elle s'identifiait avec les éléments suivants :
  - **gare routière.**
  - **Edifices religieux.**
  - **Edifices publics (administration).**
  - **Centres-commerciales.**
  - **Centres d'affaires.**

#### ***IV. Logiques des acteurs urbains dans un centre-ville en plein mutation :***

Les villes du sud-méditerranéens traversent une situation transitionnelle vers la constitution des nouvelles relations de pouvoir entre les acteurs institutionnels et les acteurs privés qui exercent dans le cadre des mutations des centres-villes un rôle important.

En effet, face aux besoins grandissants des populations en matière de logements et d'équipements, la production urbanistique qui existent aux niveaux des centres-villes apparus insuffisants et inadaptés devant le désengagement progressive de l'état.<sup>9</sup>

C'est pourquoi, l'acteur privés plus particulièrement les acteurs économiques (propriétaires du foncier, promoteurs et investisseurs) a fait recours a plusieurs logiques. Parmi ces logiques, on a :

Les logiques immobilières qui consistent à intégrer les divers équipements commerciales et de services (qui sont souvent privés) dans des marchés spéculatifs considérables.

Les logiques foncières qui consistent à occuper illégalement les terrains et les friches en centre-ville. Ainsi que, le développement incontrôlé des prix des terrains dans les centres-villes,

Les logiques commerciales qui s'appuie sur les comportements de l'économie de bazar pour faire face aux exigences croissante de la modernité et à la mobilité des biens en centre-ville<sup>10</sup>.

Cette situation induit que l'aménagement planifié et concerté, cède la place à un développement chaotique des centres-villes.

---

<sup>9</sup> GABRIEL WACKERMANN,(2000), «géographie urbaine », ed. Ellipses, Paris, France.

<sup>10</sup> JEAN-PIERRE PAULET, (2000), «**géographie urbaine** », ed. Armand Colin, Paris, France.

**V. Études détaillée portant sur des cas de centres-villes sud-méditerranéens :**

Le choix des centres-villes est basé sur les traits de ressemblance entre les cas choisis et notre cas d'étude.

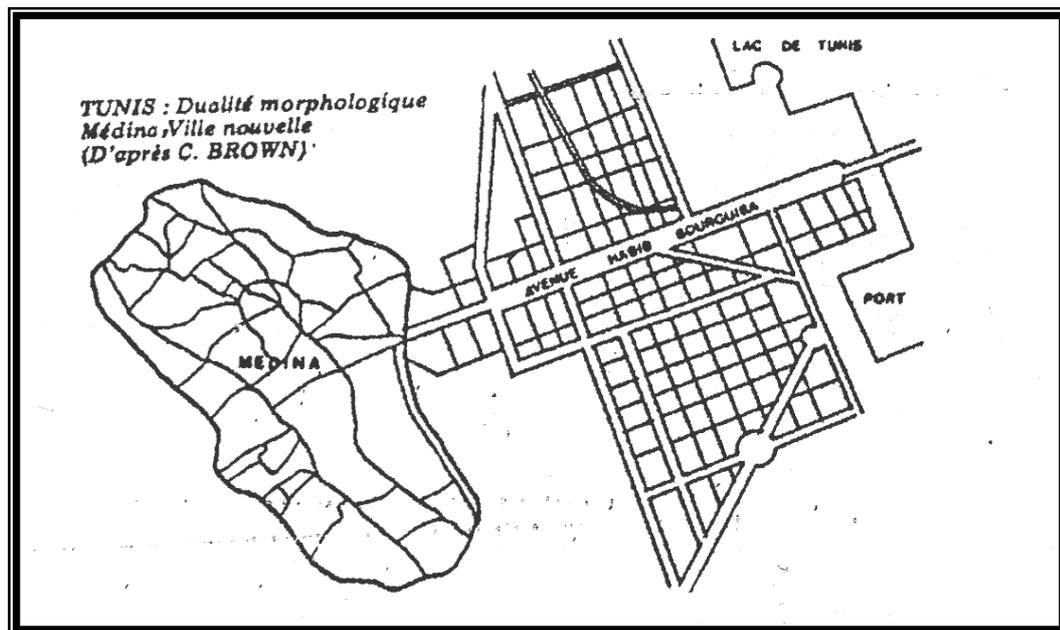
Les deux cas choisis pour étude sont :

- le centre-ville du Tunis (Tunisie).
- le centre-ville du Caire (Egypte).

**V.1. Le premier exemple : le centre ville du Tunis (Tunisie) :**

**V.1.1. la situation actuelle du centre-ville du Tunis :**

Le centre-ville du Tunis est le résultat d'une dualité entre deux entités urbaines : la médina et la ville européenne. (Voir figure.31).



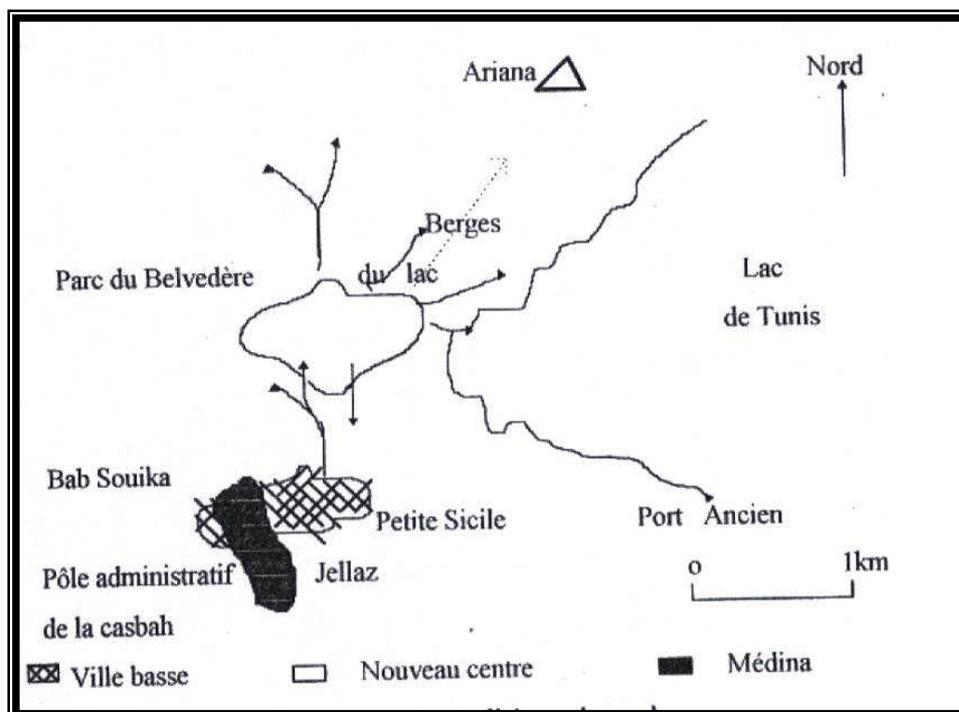
**Centre-ville du Tunis : une dualité morphologique**

**Source :** « JAQUAD MSEFE, (1984), «villes islamiques cités d'hier et d'aujourd'hui ».

*Figure.31*

**La ville européenne** qui s'étend sur 500 hectares (autant que la médina et ses faubourgs) entre la colline du cimetière du Jellaz au Sud et celle du parc du Belvédère d'autre part, et entre la médina à l'Ouest et le lac de Tunis à l'est, a été construite à grand frais de fondations sur la lagune colmatée par les autorités.

L'étude de l'évolution du centre-ville du Tunis a montré l'effacement de la médina au profit des quartiers situés de part et d'autre de l'axe principal Est-Ouest structurant la ville européenne dans une première étape. (Voir *figure.32*).



**Développement du centre-ville du Tunis vers le nord**

**Source : C. Chaline – 1989.**

*Figure.32*

Un état des lieux très négatif a été établi en 1999 par le directeur de l'embellissement à la municipalité de Tunis et traduit bien la situation du centre-ville : « **le centre-ville se déclin**

**de jour en jour, son patrimoine immobilier se dégrade, ses arbres ses colonnes, et son infrastructure vieillissent ».<sup>11</sup>**

En effet, cet espace majeur de la ville de Tunis, connaît une crise de mutation, de gestion et pose un certain nombre d'interrogations à propos du maintien de sa viabilité et du rôle qu'il doit jouer au sein de l'agglomération tunisoise.

### **V.1.2. le Contexte de mutation du centre-ville du Tunis :**

- Une nouvelle politique économique libérale des années 70 et l'ouverture du marché foncier à la spéculation, de nombreuses activités capitalistiques et peu consommatrices d'espace ont été stimulées dans le centre-ville notamment le quartier européen.
- Une nouvelle politique d'habitat entamée par les pouvoirs publics à partir des années 1970 qui sont la cause principale de cette vague de déplacements résidentiels du centre-ville vers la périphérie. Cette politique consiste est concrétisée par la création d'un organisme public foncier qui va améliorer l'offre des terrains destinés à la construction, avec le développement des crédits bancaires, ce quia fait l'apparition de plusieurs quartiers résidentiels destinés aux couches moyennes et aisées.

### **V.1.3. Formes de mutations du centre-ville du Tunis :**

#### **A. transformation du cachet architectural du centre-ville :**

Les mutations architecturales ont commencé au début des années 60 avec l'émergence de nouvelles tours de style dit « international » fait de béton de verre et d'acier dans le centre-ville du Tunis.<sup>12</sup>

De nouvelles volumétries vont a avec des constructions qui vont écraser les bâtiments anciens environnants. Ces constructions en hauteur rompant avec l'équilibre général de l'artère principale, sont en fait érigées dans un but de rentabilité.

Plusieurs exemples illustrent bien cette dernière idée : l'hôtel Africa sur l'avenue Habib Bourguiba constitue une rupture dans l'échelle du centre-ville par la hauteur et le traitement de sa façade, alors que l'hôtel International construit sur la même avenue à la place de deux beaux immeubles en pierre de taille, se situe en retrait par rapport à l'avenue, brisant par la même occasion la continuité urbaine de ses façade, et même de ses trottoirs.

Au début du 20e siècle, le secteur de l'immobilier a connu un essor avec l'installation de plusieurs communautés européennes (Français, Italiens, Maltais). Un nouveau mode

---

<sup>11</sup> A. BOUNOUH, « les enjeux du réaménagement du Centre de Tunis », *extrait de* : « *Insaniyat* » la revue algérienne d'anthropologie et de science sociales, N° 22, octobre- décembre 2003.

<sup>12</sup> ABDELALA BOUNOUH, , octobre-décembre 2003 , « les enjeux du réaménagement et la revalorisation d'une espace majeur du centre de Tunis ; la ville européenne », revue insaniyat N°22, ed.CRASC, Oran ,Algérie.

d'habitation prit place en l'occurrence l'immeuble de rapport dont l'architecture était largement influencée par les modèles italiens et français.

Ainsi, ce fait l'occasion de l'apparition de plusieurs immeubles de styles variés servant pour l'habitation et à usage de bureau et d'importantes bâtisses se sont installées le long des principales artères de la ville basse avec un extérieur richement décoré de coupoles de belvédères et autres ferronneries. Le manque de pierre de taille a favorisé l'utilisation de maçonnerie enduit à la chaux.

### ***B. Dégradation du parc urbain existant en centre-ville :***

Le parc urbain se détériore à cause de certaines initiatives individuelles pour l'entretien qui se heurtent souvent à l'impossibilité de retrouver des matériaux d'origine pour la rénovation.

Le tissu immobilier urbain de la ville européenne, porte déjà à la fin de l'époque coloniale les préludes d'une dégradation rapide par suite du mauvais entretien et l'absence de travaux de réfection.

### ***C. L'apparition des friches urbaines :***

Les installations du port de Tunis qui remontent au début du 20e siècle particulièrement les bassins et les entrepôts qui se situent sur les marges sud-est du centre-ville, sont à l'heure actuelle abandonnée du fait du transfert des activités portuaires de marchandise vers l'avant-port de la Goulette mais aussi à cause du déplacement du marché de gros transféré à Bir Kassaa dans la périphérie Sud.

### ***D. La prolifération des « oukalas » :***

Au fil du temps, ces « oukalas » se sont transformés en un habitat collectif sous-intégré, rassemblant des ménages à faible revenu issus de l'exode rural.

Des études techniques et économiques ont montré que la plupart de ces « oukalas » nécessitent de grands travaux de réaménagement et réhabilitation et certaines constituent un danger pour ses occupants à cause du risque d'effondrement.

### ***E. Le décroissement démographique :***

L'ensemble ville européenne et médina abritait en 1975 près du quart de la population de l'agglomération tunisoise. En 1994, cette zone ne représentait que 7.2% du poids la population de la capitale.

Le même phénomène de décroissance démographique a été observé du côté de la ville européenne. En effet, entre 1984 et 1994, le centre-ville a perdu environ 16 mille habitants.

Par ailleurs, le dernier recensement de 1994 a montré l'importance grandissante des logements vacants dans la zone centrale.

### **F. Congestion de la circulation :**

Le mauvais tracé des artères principales et secondaires de la ville européenne, la médiocrité de leur convergent toutes vers le centre de la ville, constitue un grand problème pour la circulation des véhicules. La pression sur le centre-ville de la capitale se fait sentir chaque jour et les goulots d'étranglement ont devenus fréquents et quotidiens du fait de l'accroissement du parc des véhicules particuliers.

### **V.1.4. Politique d'accompagnement : « Reconquérir le centre ville et améliorer le cadre de vie »**

#### **Introduction :**

À fin d'encadrer le processus de mutation du centre-ville du Tunis et lutter contre sa dégradation, la municipalité de Tunis a confié à l'Association de sauvegarde de la médina (ASM), l'étude du **projet « Tunis XXIe »**.

Il s'agit d'une stratégie de reconquête du centre-ville marginalisé.

#### **A. Les enjeux du projet de « Tunis XXIe » :**

Les actions prioritaires de ce projet visent :

- l'amélioration de la vie quotidienne du centre par l'embellissement de la trame urbaine.
- le traitement de l'insalubrité et la réhabilitation du cadre bâti.
- la résolution du problème de la circulation et de stationnement des véhicules.
- l'harmonisation du mobilier urbain qui comprend entre autres les lampadaires, les abris pour bus, les colonnes Morris, les poubelles, les kiosques, et les panneaux d'information.

#### **B. Conduite de projet :**

Le projet de « Tunis XXIe » est concrétisé à travers la mise en application des mesures suivantes :

- **Une nouvelle réglementation pour préserver les façades de l'hypercentre :**

Dans le but de protéger la qualité esthétique, historique et architecturale de certaines bâtisses du centre, un nouveau cahier des charges conçu par la municipalité de Tunis et l'Association de sauvegarde de la médina

Ce dernier précise que « **tout projet de construction, de rénovation, de réaménagement ou d'embellissement dans la zone centrale ; doit faire l'objet d'une demande ; à la commission du permis de bâtir et doit être soumis à l'autorisation préalable des services compétents qui peuvent refuser toutes sortes d'intervention sur des façades à intérêt architectural** ».

Cette nouvelle réglementation qui va jusqu'aux détails, à savoir les prestations architecturales, les couleurs et les matériaux vise à préserver les façades du centre-ville.

- **Un nouveau plan de circulation :**

La saturation de la circulation dans le centre-ville de Tunis exige des solutions radicales à savoir, l'adoption d'un vrai plan de circulation qui remplit les objectifs suivants :

- Afin d'améliorer la fluidité des déplacements en plus d'une utilisation judicieuse de l'infrastructure existante,
- La régulation du trafic par la densité du trafic,
- La coordination et la complémentarité entre les différents modes de transports collectifs,
- Le recours à la fermeture de certaines rues du centre à la circulation automobile en les transports collectifs.

- **Partenariat public/privé :**

Les services techniques de la mairie de Tunis comptent profiter de l'aménagement de centre-ville pour assoir une sorte de partenariat avec les opérateurs commerciaux.

Les domaines de partenariat avec les opérateurs commerciaux sont :

- **La réfection des façades du centre-ville :**

En plus des cahiers de charge de l'installation du mobilier urbain, des conseillers vont aider les commerçants pour la décoration des devantures, des terrasses et autres bâtisses.

Pour la réfection des façades, il faut signaler l'existence de prêts accordés par le Fonds Arabe de Développement Economique et Social (FADES) qui sont remboursables sur 15 ans avec un taux d'intérêt de 5%.

Depuis 1996, plus de cent propriétaires ont pu bénéficier de ces crédits dans les secteurs de Bab Bhar et à l'intérieur de la médina.

▪ **Donner une animation économique et culturelle au centre-ville :**

L'ouverture des négoce avec les commerçants pour la fermeture des magasins à une heure tardive exige une disponibilité en moyens de transport pour le public et pour la main d'œuvre essentiellement féminine qui réside en banlieue.

Ainsi que, la consolidation des espaces culturels, de la réhabilitation de certains lieux de loisir avec bien sur un programme qui doit tenir compte de l'attente du public local et étranger.

En effet, pour un grand nombre de responsables de corporations commerciales et artisanales, l'animation au vrai sens du terme ne peut être assurée dans le centre-ville que par les commerces.

Le centre-ville doit offrir à ses visiteurs une animation culturelle nocturne susceptible de donner une impulsion à la création culturelle d'où la nécessité de trouver une coordination adéquate entre les différents intervenants en matière de programmation des manifestations culturelles.

**En conclusion,**

Le centre-ville du Tunis connaît un processus de mutation accéléré et non contrôlé, ce qui a rendu l'aménagement de ce dernier une obligation.

A cet effet, les pouvoirs publics lance le projet de « Tunis XXIe » afin de mettre fin à la situation chaotique que vit le centre-ville de Tunis.

Ce projet prend en considération, la revalorisation des espaces publics du centre-ville. Ainsi, que la dimension patrimoniale sans oublier la dimension spatiale qui implique l'insertion de centre-ville dans la ville. « **Remodeler et traiter un centre-ville, c'est penser aussi à la relation qu'il doit entretenir avec le reste de la ville** ». <sup>13</sup>

Ce projet prend aussi en considération, la composante économique associant à la fois des activités traditionnelles.

Les actions des pouvoirs publics se focalisent sur le partenariat avec les opérateurs commerciaux pour la concrétisation des objectifs de ce projet.

**V.2. Le deuxième exemple : Le centre-ville du Caire(Egypte) :**

**V.2.1. Les modes de formation du centre-ville du Caire :**

La constitution de l'espace urbain du Caire s'est opérée selon deux modes :

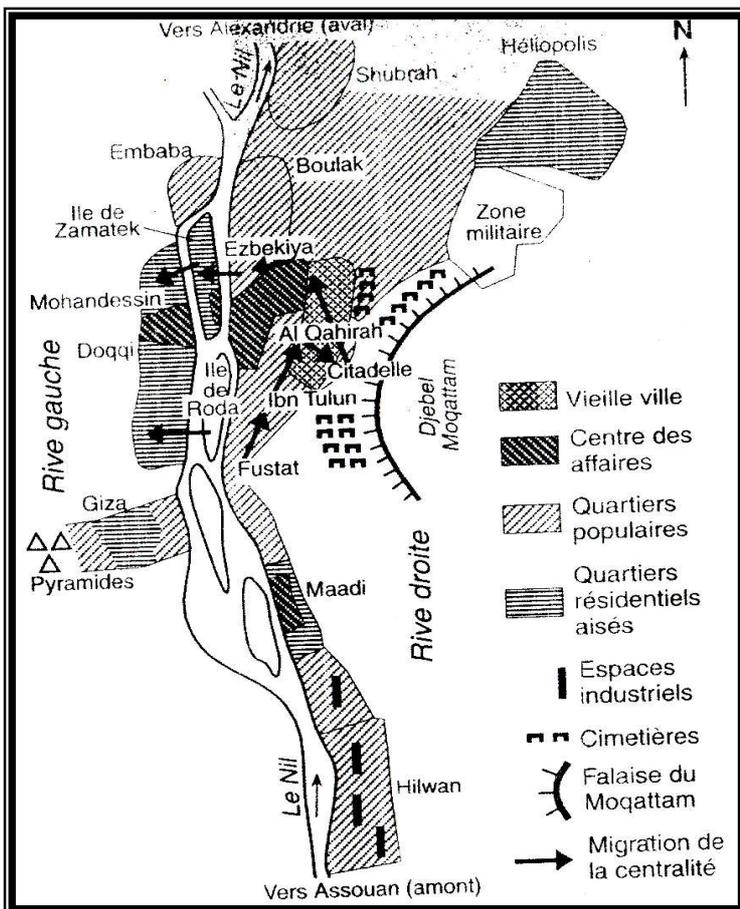
---

<sup>13</sup> ABDELALA BOUNOUH, , octobre-décembre 2003 , « **les enjeux du réaménagement et la revalorisation d'une espace majeur du centre de Tunis ; la ville européenne** », revue insaniyat N°22, ed.CRASC, Oran ,Algérie.

Le premier mode : par les opérations d'urbanisme (lotissement ; aménagement de quartiers résidentiels ; construction de grands ensembles, de villes satellites et de villes nouvelles) et le deuxième mode par l'urbanisation spontanée.

Actuellement, Le centre-ville du Caire est composé de la première et la deuxième couronne du grand Caire .Il s'étend sur la rive droite du Nil et se compose de quartiers d'âge et de fonction très différents : la vieille ville, l'ancienne agglomération compte, le centre ville datant du XIXe siècle, la banlieue industrielle de Choubra, la cité des morts et le quartier informel de Manshiet Nasser.<sup>14</sup>

Ce secteur du centre-ville constitue approximativement un grand rectangle de 5 km par 10 km ; il rassemblait 2,9 millions d'habitants en 1986 et 2,5 en 1996. Ce noyau central est très hétérogène du point de vue de sa composition sociale et de son tissu urbain.



**Le centre-ville du Caire**

**Source :** GAGRIEL WACKERMANN, (2000), «géographie urbaine », ed. Ellipses, Paris, France.

*Figure.33*

**V.2.2. Les formes de mutation du centre-ville du Caire :**

**A. L'émergence des activités tertiaires :**

<sup>14</sup> AGNES DEBOULET ET GALILA EL KADI, (1999), « Dynamique spatiale de la Métropole », article publié sur internet.

Durant les trente dernières années, le centre-ville du Caire a vu sa croissance se ralentir peu à peu puis devenir négative. Le taux de croissance de la population y était encore de 2,1 % entre 1960 et 1966 et de 0,3 % entre 1966 et 1976.

De 1976 à 1986, le centre-ville du Caire s'est dépeuplé au rythme de 0,7 % par an, perdant plus de 200 000 habitants (7 % de la population de 1976).

Ce phénomène est dû à la tertiarisation accrue du centre-ville d'une part, et à la détérioration du parc de logements dans les vieux secteurs d'autre part, ce qui a provoqué un déplacement vers la périphérie.

### **B. La migration des zones du centre-ville :**

Les zones d'affaires du centre-ville se sont donc déplacés sur la rive gauche, dans l'île de Zamaleck, à Mohandessin, au sein même des quartiers résidentiels (services publics, firmes multinationales, commerces de luxe, etc.).

**Le Caire est un bon exemple de dispersion du centre-ville qui se répartit en plusieurs noyaux.**<sup>15</sup>

### **V.2.3. les outils et les politiques d'accompagnements de la mutation du centre-ville du Caire :**

Les pouvoirs publics prennent conscience de la situation chaotique que vit le centre-ville du Caire aujourd'hui, et afin d'encadrer les mutations observées sur terrain pour satisfaire les besoins de tous les acteurs urbains dans un cadre urbain adéquat, un plan d'urbanisme directeur (Master Plan) a été élaboré qui s'applique à l'ensemble du centre-ville, il fixe :

- l'affectation générale des sols,
- les infrastructures primaires, les logements, les services et les équipements collectifs ;

Il est élaboré conjointement par le **GOPP (organisme central de planification nationale, et les services techniques des gouvernorats concernés)**.

Ce plan propose (**voir figure 34**) l'élargissement du centre-ville actuel, en particulier en direction du delta du Nil.

On retrouve aussi sur le même plan, les différentes zones qui composent le centre-ville, ou se concentrent de nombreuses fonctions : siège du pouvoir politique et de l'administration, principales universités (elles accueillent 50 % des étudiants du pays), centre économique, siège d'institutions internationales (celui de la Ligue arabe s'y est réinstallé).

Un C.B.D. de 250 hectares s'édifie dans cette partie centrale. La Corniche du Nil abrite les grands hôtels internationaux, les grandes banques, l'import-export etc...

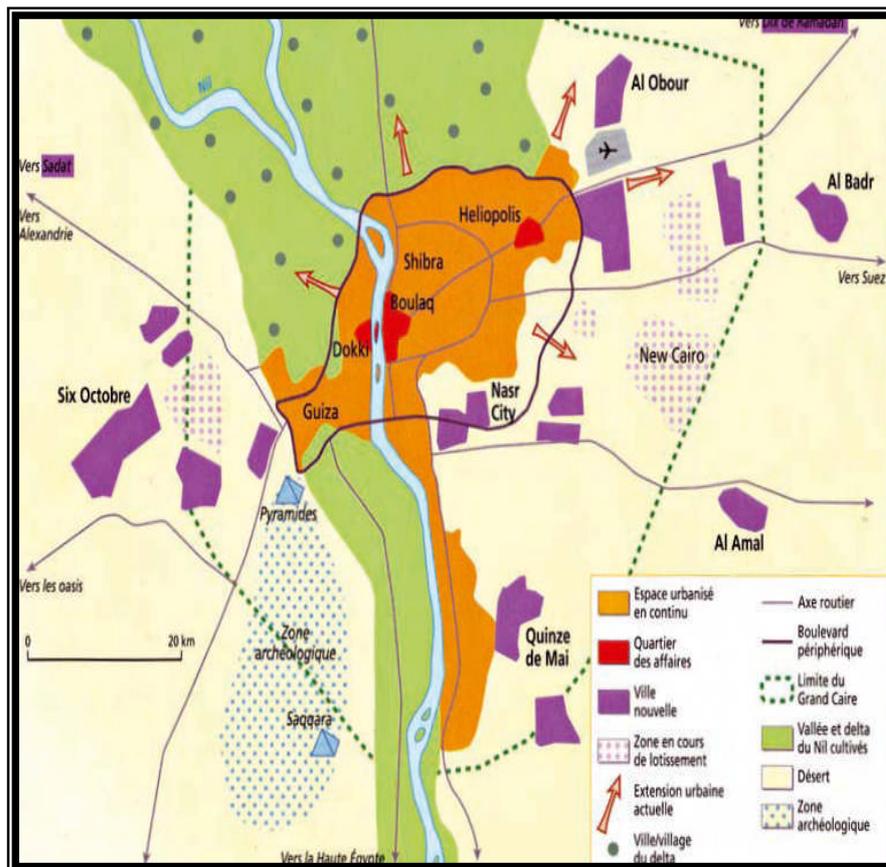
L'ambition du projet (**voir figure 35**), projette le centre-ville du Caire dans l'avenir avec des ambitions de puissance et de rayonnement économique de grande ampleur.

---

<sup>15</sup> JEAN-PIERRE PAULET, (2000), «géographie urbaine », ed. Armand Colin, Paris

**Vers un essai de synthèse sur des expériences  
Des centres-villes sud-méditerranéens**

La présence des tours beaucoup plus hautes et modernes que celles existantes, sur un espace nettement plus étendu, affirme pour un tel centre-ville aura un rôle important sur la scène internationale.

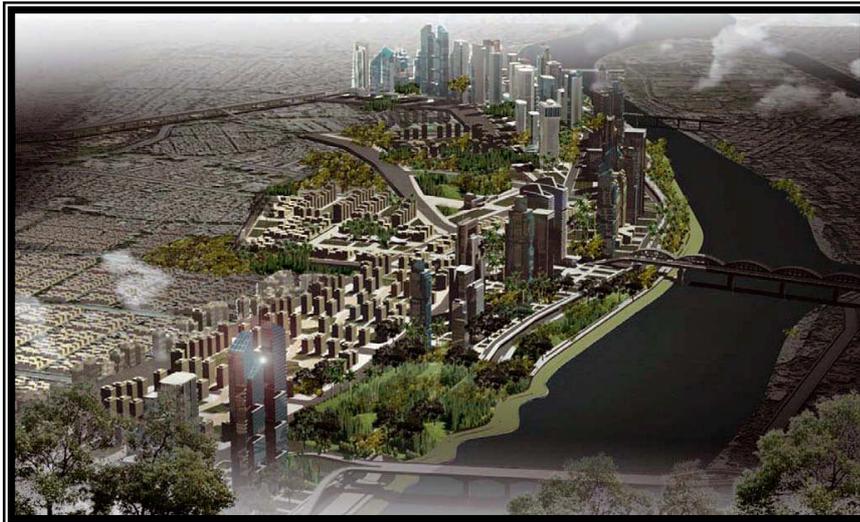


**Carte de Master Plan (Caire 2050)**

**Source :** Georges MUTIN, (2002), « Le Caire Métropole du Monde Arabe »,

Texte publié sur internet (mutin@mom.fr).

**Figure.34**



**Quartier d'affaire (Caire 2050)**

**Source :** Georges MUTIN, (2002), « **Le Caire Métropole du Monde Arabe** »,  
Texte publié sur internet (mutin@mom.fr).

**Figure.35**

En conclusion,

Le centre-ville du Caire connaît actuellement un processus de transformation incontrôlé qui cause à la fois la désertification et la migration de certaines parties du centre-ville.

A cet effet, les pouvoirs publics conscientes de l'importance du rôle que joue le centre-ville dans la dynamique urbaine de toute la métropole, ainsi l'ampleur des transformations que connaît ce dernier ; lance une politique d'accompagnement à long terme Caire 2050 encadrée par un plan d'urbanisme directeur (Master Plan) qui s'applique à l'ensemble du centre-ville et prend en charge toutes les attentes de différents acteurs urbains en matière d'équipements et d'aménagement.

Ce plan adopte l'approche d'un centre-ville moderne, qui se développe en dehors de ses limites actuelles, à la recherche d'un environnement urbain adéquat pour un centre-ville d'une grande métropole comme l'Égypte.

**Conclusion de la section 1 :**

A travers le développement de cette section, on a présenté la situation actuelle des centres-villes sud-méditerranéens ainsi que les différentes formes de mutations que connaissent ces derniers

En suite, les politiques d'accompagnements que propose les autorités compétentes dans ces villes afin d'encadrer le processus de mutation de leur propre centre-ville et les méthodes adaptées pour canaliser les initiatives des acteurs privés responsable de déclenchement de ce processus de mutation.

Les caractéristiques morphologiques et fonctionnelles qui sont acquises par le centre-ville actuelle des villes sud-méditerranéennes durant les différentes étapes de la formation du ce centre-ville (période précoloniale, coloniale et poste colonial), rend toute intervention dans ce tissu une opération de longue haleine qui incite l'implication des différents acteurs urbains.

Plus particulièrement dans un contexte très difficile que vivent les villes sud-méditerranéens, aujourd'hui :

- une nouvelle politique urbaine mais qui continue d'être pratiquée selon la doctrine classique, c'est-à-dire principalement par les autorités centrales et pratiquement sans consultation des autres acteurs (pratiquement sont rare les opérations d'aménagement du centre-ville qui font appel au partenariat acteur privé /acteur public).
- Les insuffisances des actions publiques concernant l'architecture du centre-ville ville et sa gestion globale.

Dans un autre registre, le décalage entre les instruments d'urbanismes et les besoins grandissants des acteurs privés, ainsi que le contenu de ces instruments d'urbanisme qui sont conçues pour réglementer le tissu du centre-ville sans aucune actions d'accompagnements de processus de mutation du centre-ville qui est déjà déclencher par les acteurs privés.

En effet, la revalorisation des centres-villes du Tunis et du Caire sont des exemples des opérations urbaines qui restent très rare dans les villes sud-méditerranéennes.

Ces derniers qui prends en charge un centre-ville en plein mutation dans le cadre des politiques d'aménagement qui concernent uniquement les centre-ville, encadrée par des outils spécifique (différents des outils classiques) tel que : les cahier des charges pour la conception des façades du centre-ville et le partenariat avec les acteurs privés (ce type d'opérations sont lancées uniquement pour les centres-villes de grandes métropoles et les autres centres-villes restent à l'écart de ce type de dispositif).

**Dans le même contexte, est ce que le centre-ville algérien vive le même sort que les autres centres-villes sud-méditerranéens ; ou bien, il présente une autre réalité ?**

**Cela qui reste à savoir dans les chapitres de la prochaine section.**

**Section 2 :**

**La mutation du centre-ville algérien :**

**Par quels acteurs ? et par quels outils**

Page

<i>Introduction :</i> .....	117
<i>I. Le contexte de mutation du centre-ville algérien :</i>	
« Environnement urbain précaire et conjoncture économique ambiguë ! ».....	117
<i>I.1. Le contexte urbain :</i> .....	117
<i>I.1.1. la nouvelle politique urbaine après 1990 :</i> .....	117
<i>I.1.2. La libération du foncier :</i> .....	117
<i>I.1.3. Les nouveaux acteurs urbains et leurs rôles :</i> .....	118
<i>A. Rôle de l'état : « Les survivances du volontarisme » :</i> .....	118
<i>B. Apparition de nouveaux acteurs dans la gestion du foncier :</i> .....	118
<i>I.2. Le contexte économique :</i> .....	119
<i>I.2.1. Le changement des réformes économique :</i> .....	119
<i>A. L'ouverture de Marché locale sur les produits d'importations :</i> .....	119
<i>B. Encourager l'investissement étranger dans le secteur du commerce et de services :</i> .....	120
<i>C. Le commerce « une nouvelle formule pour lutter contre le chômage » :</i> .....	121
<i>II. Les formes de mutation du centre-ville algérien :</i> .....	121
<i>II.1. Les formes de mutations morphologiques :</i> .....	121
<i>II.1.1. Une nouvelle structure urbaine pour le centre-ville algérien :</i> .....	121
<i>II.2. Les formes de mutations fonctionnelles :</i> .....	122
<i>III. Implication des acteurs privés dans la de mutation du centre-ville :</i> .....	123
<i>III.1. La première logique : la spéculation foncière et immobilière :</i> .....	123
<i>III.2. la Deuxième logique : la rentabilisation :</i> .....	124

---

<i>VI. l'impacte des logiques des acteurs privés sur la dynamique urbaine du centre-ville</i> :.....	124
<i>V. Les outils et les stratégies d'accompagnements</i> :.....	124
<i>V.1. La Gestion urbaine</i> :.....	125
<i>V.1.1. Associer les différents acteurs urbains dans l'élaboration des instruments d'urbanismes</i> :.....	125
<i>V. 2. La gestion foncière</i> :.....	126
<i>V. 3. La gestion économique</i> : .....	127
 <i>Conclusion de la section 2</i> :.....	 128

---

**Introduction :**

A travers le développement de cette section, on propose d'étudier la situation actuelle du centre-ville algérien, les différentes formes de sa mutation ainsi que les stratégies des différents acteurs urbains qui interviennent dans ce processus et les politiques mises en œuvre afin d'encadrer ce processus.

**I. Le contexte de mutation du centre-ville algérien :**

**« Environnement urbain précaire et conjoncture économique ambiguë ! »**

**Introduction :**

Depuis plus d'une décennie, l'Algérie connaît des mutations importantes dans le tissu des villes et plus particulièrement en centres-villes, ces mutations sont induites par la transition d'une économie dirigée à une économie libérale, et d'un système politique centralisé au pluralisme politique. Ainsi, la libéralisation des marchés foncier et immobilier qui a des effets remarquables sur la mutation des centres-villes.

Par conséquent, les mutations que connaît le centre-ville aujourd'hui, c'est une recherche afin de s'adapter aux autres mutations observées dans :

- Le contexte urbain.
- Le contexte économique.

**I.1. Le contexte urbain :**

**I.1.1. la nouvelle politique urbaine après 1990 :**

La nouvelle politique urbaine comporte quelques avancées, sur les plans théorique et méthodologique, quant à la prise en compte de la qualité urbaine, des échelles mineures et de la spécificité locale- la réalité est autrement plus décevante-.

Ces avancées peuvent être résumées dans les points suivants :

- Une nouvelle vision de l'aménagement urbain et le retour à la planification spatiale.
- adopter une vision plus complexe de l'aménagement urbain dans laquelle le plan d'urbanisme peut concerner un groupement de communes ou agglomération (PDAU) et non pas une seule commune. Ainsi, les diverses échelles de l'aménagement urbain (agglomération, commune, partie de commune ou quartier) sont reconnues (POS et PDAU).

**I.1.2. La libération du foncier :**

La nouvelle politique foncière instaurée près 1990 consacre la rupture avec le modèle de développement volontariste et socialiste. Les communes cessent de détenir le monopole du patrimoine foncier tel que leur conféraient les réserves foncières communales.<sup>1</sup>

Les deux éléments majeurs de la nouvelle politique foncière sont : la loi portant orientation foncière (Loi n° 90-25 du 18-11-1990) et la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme (Loi n° 90-29- du 1-12-1990), ainsi que d'autres instructions et décrets (notamment les décrets n° 177 et 178 du 28 mai 1991).

### **I.1.3. Les nouveaux acteurs urbains et leurs rôles :**

#### **Introduction :**

##### **A. Rôle de l'état : « Les survivances du volontarisme » :**

A partir de la fin des années 1980 et le début des années 1990, une nouvelle conjoncture économique et politique, qui va réhabiliter la notion de propriété privée et qui est marquée par une raréfaction des ressources budgétaires publiques et d'une mise en cause du dirigisme socialiste, déclenche un processus de limitation du rôle de l'état à celui de régulateur et contrôleur, c'est-à-dire au rôle traditionnel de l'état dans les pays à économie libérale. En limitant son intervention dans le domaine de l'urbanisme au contrôle, l'état conserve une part de la politique volontariste en matière d'aménagement du territoire.<sup>2</sup>

##### **B. Apparition de nouveaux acteurs dans la gestion du foncier :**

Les plus importants de ces acteurs sont **les propriétaires fonciers** réhabilités dans leur droit à des titres de propriété réguliers, notamment dans le cadre de l'auto-construction et de la promotion immobilière (les instructions du 27-10-1993 et du 31-07-1994 stipulent respectivement, la régularisation des titres de propriété pour les auto-constructeurs et les promoteurs immobiliers).

Aussi, la libéralisation du marché foncier a également donné naissance **aux agences privées de promotion foncière et immobilière** qui deviennent des intermédiaires entre les acteurs de l'urbanisation et qui peuvent acquérir des terrains, les viabiliser, les construire, éventuellement, et les commercialiser.

Dans ce dispositif, **la commune est un acteur parmi d'autres** ; elle doit constituer son portefeuille foncier en recourant au marché foncier et en usant des droit d'expropriation et

---

<sup>1</sup> MAOUIA SAIDOUNI, (2000), « élément d'Introduction à l'urbanisme opérationnel », ed CASBAH, Alger, Algérie.

<sup>2</sup> MAOUIA SAIDOUNI, (2000), « élément d'Introduction à l'urbanisme opérationnel », ed CASBAH, Alger, Algérie.

de préemption qui lui permettent de s'octroyer les marché foncier, la commune est tenue de faire l'inventaire de son patrimoine foncier (fichier foncier communal).

Le retrait de la commune de la gestion directe du marché foncier se traduit par la création **d'organismes spécialisés dans la gestion foncière** :

- Les Agence foncières locales (**A.F.L**) chargées des opérations de promotion foncière et immobilière dans le cadre des lois du marché et dont le principal objectif est la rentabilisation de l'usage de la viabilisation et de la valeur du sol ; notamment par l'établissement de lotissements économiques ou promotionnels,
- Les Agence d'amélioration et de développement du logement (**A.A.D.L**) (Décret exécutif n° 91-148-du 12-05-1991) sont également chargées de la promotion foncière et immobilière, mais dans le cadre du développement de l'habitat social.

## **I.2. Le contexte économique :**

### **I.2.1. Le changement des réformes économique :**

La politique de marché libre pratiqué au niveau de pays et imposé par le nouvel ordre économique mondial.

Ces nouvelles réformes économiques favorisent l'émergence des activités tertiaires et commerciales qui choisissent le centre-ville pour s'installer. Ce qui a rendue le centre-ville le siège des activités tertiaires, de consommation et de prolifération des activités de services.

- **Quelles sont les réformes économiques qui favorisent l'émergence des activités tertiaires et commerciales ?**
- **Pourquoi les activités tertiaires et commerciales s'installent dans le centre-ville ?**

Parmi les réformes économiques qui favorisent l'émergence des activités tertiaires et commerciales, ont a :

#### **A. L'ouverture de Marché locale sur les produits d'importations :**

Selon les dernières données fournies par le centre national de l'information et des statistiques (CNIS), Les exportations ont atteint, en janvier dernier 4,48 milliards de dollars, en hausse de 5,48% par rapport au même mois de 2007, et les importations 2,54 milliards de dollars (+ 11,60%)- précise le centre qui relève des Douanes Algériennes-.

Pour les importations et leurs réparations par groupes de produits fait ressortir qu'une importe hausse st enregistrée pour les importations destinées à être commercialisés (produits finis), qui représentent 44,09% du total des importations. Ces dernières sont en accroissement de 48,34 %.

**La mutation du centre-ville algérien :  
Par quels acteurs ? et par quels outils**

Ce phénomène explique l'augmentation de la demande auprès des opérateurs économiques privés.

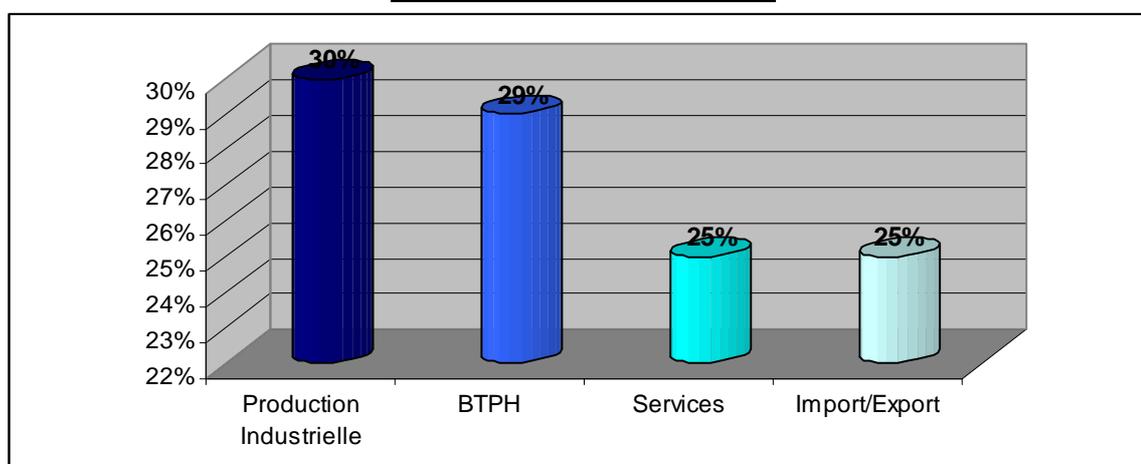
**B. Encourager l'investissement étranger dans le secteur du commerce et de services :**

Les sociétés étrangères d'import-export sont de véritables relais pour la promotion de produit de leur pays. (Voir tableau ci-dessous).

Production Industrielle	BTPH	Services	Import/Export
30%	29%	25%	25% 1273 sociétés étrangères.

**Tableau N°4**

*Source : CNRC (OCTOBRE 2007)*



**Graphe. 1**

Ces sociétés ne font rien qu'importer des produits fabriqués dans leur pays et qu'elles écoulent tranquillement en Algérie. Un pays qui offre toutes les facilités d'installation pour ce type de trader.

Les commerçants étrangers, personnes physiques, sont inscrits essentiellement dans les secteurs de commerce de détail (72%) et de service (17%) en Algérie.

Les observateurs de l'économie nationale constatent que cette nouvelle reconfiguration du commerce nationale et la présence massive des magasins « made in China » et « made in Turquie »... qui envahis nos villes et plus particulièrement nos centre ; est l'une des conséquences directes de l'ouverture de l'économie algérienne à la concurrence internationale.

**C. Le commerce « une nouvelle formule pour lutter contre le chômage » :**

Vers la fin de 2008, et conformément aux dispositions du décret exécutif 06-366 du 19 octobre 2006, l'agence nationale de gestion des microcrédits (ANGEM) annonce la création de 100.000 microcrédits pour les jeunes. Ainsi, la mise en place de plus de 100.000 locaux dans le cadre du programme 100 locaux pour chaque commune.

Ces locaux seront loués entre 1.000DA et 1.500DA. Ce « prix symbolique » a fait profiter tous les bénéficiaires du microcrédit ; qui deviendront après cinq ans, des propriétaires de ces locaux.

Parmi les activités que les bénéficiaires des locaux pourront lancer, il ya lieu de citer notamment les activités commerciales, et les services comme les prestations du services, les boîtes de communication, les cybercafés...

La mise en application de cette politique a rendue le secteur de tertiaires le nouveau secteur économique envisagé pour combattre le chômage.

**II. Les formes de mutation du centre-ville algérien :**

Beaucoup de nos centres-villes Algériens sont hérités de l'époque coloniale un espace ségrégué et polarisé. Le poids de cet héritage colonial pèse lourd encore aujourd'hui sur l'armature urbaine de toute la ville ; ou on remarque avant tout une forte concentration des activités, des populations, des capitaux et de l'information dans cette partie des centres-villes.

Aujourd'hui, le centre-ville algérien a connaisse plusieurs formes de mutation de types morphologiques et fonctionnelles, qui se présentent, comme suit :

**II.1. Les formes de mutations morphologiques :**

**II.1.1. Une nouvelle structure urbaine pour le centre-ville algérien :**

En premier lieu, le centre-ville algérien comprend tout d'abord un **centre historique**, qui abrite les monuments et édifices administratifs souvent restaurées par leurs propriétaires, mais aussi des logements transformés à des bureaux, accompagnés d'ateliers et de petits commerces informels, voire quelques constructions surajoutées des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles.

Ensuite, le centre-ville associé à « un centre des affaires » sous forme d'un premier noyau de la ville coloniale ; installé début XXe siècle, puis qui a essaimé le long d'un axe majeur (grande avenue à forte circulation automobile) en centre secondaires de plus en plus modernes et sophistiqués.

Ce « centre d'Affaire » qui s'apparente au central Business District (CBD) de la ville européenne, prolonge le commerce et les affaires du centre-ville et les différents noyaux du C.B.D.

En deuxième lieu, l'occupation maximale et lucrative de la parcelle dans les différentes parties du centre-ville, intervient comme un aspect morphologique majeur ; qui caractérise le centre-ville aujourd'hui.

En troisième lieu, Les bâtiments créés ainsi la rue et en récupérés les effets, selon une logique de rente qui mobilise le rez-de-chaussée aménagé en locaux destinés aux activités commerciales et tertiaires.<sup>3</sup>

En dernière position, Le paysage urbain du centre-ville est classiquement européen avec des buildings pour les bureaux, les banques, les agences diverses, les grands hôtels, les parkings issus de la démolition de vieux îlots, les restaurants et les boutiques de luxe, des galeries commerciales.

Un voyageur en plein centre-ville algérien, pourrait un instant se méprendre, à la vue des immeubles de bureaux ou des rutilants hôtels internationaux, magistralement hérissés autour de lui, et croire qu'il se trouve toujours dans un pays européen. L'illusion ne tiendrait pas longtemps : Il suffirait à notre voyageur de s'immerger dans la foule grouillante, de croiser quelque vendeur ambulant, pour réaliser qu'il a bien changé de monde.<sup>4</sup>

L'architecture fonctionnelle qui prédomine dans le centre des villes Algériennes n'a, en effet, rien d'extrêmement dépaysant le verre, l'acier ou le granit y sont rois. L'architecture dite « mondiale », standardisée et indifférenciée, a maintenant partout droit de cité.

Les centres sont des vitrines, conçues pour offrir au monde une image de modernité prestigieuse.

## **II.2. Les formes de mutations fonctionnelles :**

Aujourd'hui, en centre-ville algérien des nouvelles activités de type tertiaires, commerces et services trouvent son abri : centres commerciaux, centres d'affaires, show-rooms, banques et sièges des entreprises.

Leur installation se fait par deux manières :

1. Transformation progressive d'immeubles destinés à l'habitation en bureaux, particulièrement dans le centre-ville colonial.
2. Construction de nouveaux bâtiments à l'emplacement des anciennes bâtisses.

Par conséquent, Le centre-ville algérien offre de la saturation et de la congestion générant des problèmes de fonctionnement, d'accessibilité, de mobilité et de transport d'une part, et de dégradation de son cadre d'autre part.

A cela viennent s'ajouter les effets de la dynamique du marché qui génèrent, d'une part un besoin pressant d'extension des espaces du centre-ville, distributeur des services supérieurs et spécialisés, et d'autre part, le refoulement de certaines activités et fonctions vers la périphérie du centre-ville, notamment l'habitat et l'activité commerciale de gros.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> BRAHIM BEN YUCEF, (2004), « **Alger les nouveaux défis de l'urbanisation** », sous la direction de : ALI HADJIEDJ, CLAUDE CHALINE, JOCELYNE DUBOIS-MAURY, ed L'HARMATTAN, Paris, France.

<sup>4</sup> MAOUIA SAIDOUNI, (2000), « **élément d'Introduction à l'urbanisme opérationnel** », ed CASBAH, Alger, Algérie.

<sup>5</sup> BRAHIM BEN YUCEF, (2004), « **Alger les nouveaux défis de l'urbanisation** », sous la direction de : ALI HADJIEDJ, CLAUDE CHALINE, JOCELYNE DUBOIS-MAURY, ed L'HARMATTAN, Paris, France.

### **III. Implication des acteurs privés dans la de mutation du centre-ville :**

#### **Introduction :**

Toutes ces formes de mutation que connaît le centre-ville algérien aujourd'hui, c'est une combinaison entre des mutations économiques qui accentuent la transformation du tissu du centre-ville.

En effet, la libéralisation économique à la fin des années 1980 a engendré une dynamique de marché grâce à la forte compétition à laquelle allaient se livrer les différents acteurs plus particulièrement les acteurs privés : les principaux moteurs de ces mutations dans l'absence d'une politique urbaine qui les associe.

**Comment ces acteurs privés interviennent pour transformer le centre-ville algérien, par quels logiques et pourquoi ?**

Cette compétition à laquelle se livrent les acteurs privés, déployant des logiques variées et contradictoires, en vue de s'approprier le sol urbain dans le centre-ville qui reste l'enjeu principale, au cœur de cette compétition.

**la logique principale de ces acteurs est d'attirer profit de cette situation.**

#### **III.1. La première logique : la spéculation foncière et immobilière :<sup>6</sup>**

La spéculation est un phénomène qui se développe normalement des lors qu'il y a des centres-villes qui conquièrent de nouveaux territoires et occupent de nouveaux terrains et qu'il y a une dynamique économique conduisant à l'amélioration de la situation dans la ville et des qualités urbanistiques de certains secteurs du centre-ville.

En Algérie, le terrain de prédilection du spéculateur n'est pas, contrairement ce que l'on pourrait croire, l'ancien tissu du centre-ville, où les prix sont déjà assez hauts et n'autorisent pas des gains conséquents pour le spéculateur. Mais plutôt, les quartiers qui voisinent le centre-ville. C'est là où, la hausse des prix est attendue, vu les nouveaux avantages dus aux transformations urbaines opérées pour intégrer ces zones au centre-ville.

**Dans ces zones, Le critère de la proximité du centre-ville attire beaucoup de bénéficiaires aux spéculateurs**

1. la réutilisation des espaces désaffectés (anciennes bâtisses, entrepôts, hangars...)
2. les terrains sont vendus de façon informelle, sans que cela s'accompagne de l'obtention de titre de propriété, reconnu, cela a donné lieu à des marchés noirs en Algérie depuis la libéralisation du foncier.<sup>7</sup>

En agissant pour ces intérêts particuliers et en tirant un profit, a priori illégitime, des actions d'urbanisation, les spéculateurs entrent, inévitablement, en conflit avec la collectivité publique, représentant l'intérêt général.

---

<sup>6</sup> MAOUIA SAIDOUNI, (2000), « élément d'Introduction à l'urbanisme opérationnel », ed CASBAH, Alger, Algérie.

<sup>7</sup> MARIO POLESE ET RICHARD SHERARMUR, (2005), « économie urbaine et régionale : Introduction à la géographie économique », ed. economica, paris, France.

### **III.2. Deuxième logique : la rentabilisation**

La promotion immobilière privée, représentent aujourd'hui le gros des investisseurs et opérateurs du bâtiment dans le secteur du centre-ville. Elle propose une offre précieuse non seulement dans le secteur d'habitat tout en créant un cadre de vie agréable, mais aussi dans le secteur de tertiaire, commerce et services.

**Les critères de standing du lieu et la disponibilité** se sont substitués à l'absence de stratégie globale de distribution spatiale et ils sont servis de facteurs de diffusion de ce type d'établissements en centre-ville.

Tous cela est insérée dans une double stratégie, **la première** consiste a rentabiliser ces grands résidence, en associant les logement, aux bureaux et aux locaux commerciaux dans un même immeubles, et **la deuxième** ; construire des grands ouvrages tel que : les centres d'Affaires, et les centres Commerciales, créateurs d'emplois afin de **donner a la zone un aspect de haut standing** ; ce qui permet de faire flamber les prix de l'immobilier dans cette zones et tirer le maximum de profit.

Cette situation a ouvert les grandes portes aux acteurs privés pour prendre les choses en mains avec **un esprit de rente et de compétition**.

### **VI. L'impact des logiques des acteurs privés sur la dynamique urbaine du centre-ville :**

Les fonctions urbaines générées par les actions des acteurs privés avec l'absence d'une politique de planification, à aboutit à une distribution éparpillée. Ce qui a provoqué au niveau de la structure urbaine du centre-ville, une désorganisation du système de centralité et l'apparition de nouveaux pôles de centre-ville spontané.

Ainsi que, les actions de certains acteurs privés, rendent l'intervention des pouvoirs publics difficiles ; au moment ou elle voudra réaliser des infrastructures : des équipements ou des logements dans des périmètres en centre-ville.

Les prix seront augmentés, sous l'effet de la spéculation, et le financement des projets d'intérêts généraux deviennent difficile car le coût du terrain absorbe une partie importante de l'investissement.

Le spéculateur anticipe les améliorations et les prévisions des plans d'urbanisme et rend les terrains à plus chers et plus rares.

Cette situation à aggraver le désordre urbain dans le centre-ville.

### **V. Les outils et les stratégies d'accompagnements :**

Afin de mettre un terme à cette situation chaotique que vive le centre-ville algérien, les pouvoir publics accompagnent le processus de mutation que connait le centre-ville, par un programme d'action et des politiques de développement.

**La mutation du centre-ville algérien :  
Par quels acteurs ? et par quels outils**

---

Aujourd'hui, la volonté des acteurs publics est l'organisation de l'espace urbain du centre-ville constitue l'un des plus grands défis à relever.

A cet effet, certaines mesures ont été élaborées au niveau de :

- **La gestion urbaine.**
- **La gestion foncière.**
- **La gestion économique.**

**V.1. La Gestion urbaine :**

La politique urbaine consiste en une coordination et une gestion active des processus, instruments et acteurs de plus en plus renforcés des différents intervenants (décideurs, technicien, citoyens).

Concrètement, ces nouvelles options se traduiront par la loi sur l'urbanisme et l'aménagement (Loi n° 90-29-du 01-12-1990) qui institue un plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U.) dont le rôle est prévisionnel (long terme) et un Plan d'occupation des sols (P.O.S.) dont le rôle est réglementaire (moyen terme).

L'objectif principal de cette politique, Nous classons ces priorités en trois registres :

- S'inscrire dans un schéma global d'aménagement, l'attrait des différents investisseurs ainsi que l'adaptation des espaces urbains aux conditions imposées par la dynamique des marchés mondiaux
- Amélioration des prestations offertes aux citoyens en matière du service urbain.
- La concertation et intégration d'autres acteurs dans l'aménagement urbain.
  - **Acteurs économiques.**
  - **Habitants.**
  - **Architectes et urbanistes.**
  - **gestionnaires.**

**V.1.1. Associer les différents acteurs urbains dans l'élaboration des instruments d'urbanisme :**

La pertinence des instruments d'urbanisme est fondée principalement sur la participation des différents acteurs urbains dans la réalisation des objectifs afin de satisfaire les besoins de tous les acteurs.

Les intervenants potentiels sont les suivants, identifiés à travers leurs rôles et leurs positions dans le processus et leurs fonctions respectives :

**La mutation du centre-ville algérien :  
Par quels acteurs ? et par quels outils**

Rôles ou positions	Fonctions	Interventions
Initiateur	- Maîtrise d'ouvrage	- Cas d'une commune : Président d'APC - Cas d'un périmètre intercommunal : les Présidents d'APC concernés.
	- Fixation du périmètre d'étude.	- Cas d'une commune : Président d'APC. - Cas où plusieurs communes sont concernées : Wali. - Cas où plusieurs wilayas sont concernées : Ministère chargé de l'urbanisme et Ministère chargé des collectivités locales
Concepteur	- Maîtrise d'ouvrage	- Bureaux d'études ou "architectes" chargé du projet.
Acteur	- Promotion et financement - Régulation du marché foncier. - Maintenance et gestion	- Opérateurs et promoteurs publics et privés. - les propriétaires fonciers et immobiliers, agences nationales et locales du Cadastre
Usager	- Utilisation et exploitation. - Préservation et protection.	- Association d'usagers. - Usager à titre individuel ou familial. - Associations culturelles, ou autres.

Tableau N°5

*Source : circulaire de ministère d'habitat et de construction (1999)*

Théoriquement, cet aspect dans le fait que le P.O.S. et P.D.A.U. soient des instruments opposables aux administrés et feront l'objet d'une véritable enquête publique qui n'est pas une simple formalité administrative.

### V. 2. La gestion foncière :

La rareté et la valeur marchande des sols urbains, mises en évidence par la reconnaissance du droit de propriété et la libéralisation du marché foncier,

Pour faire croître l'offre de terrain à urbanisation au même rythme que la demande supposée, les instruments d'urbanisme (plan directeur d'aménagement et d'urbanisme P.D.A.U. et plan d'occupation des sols P.O.S) sont orientés vers la réglementation, c'est – à dire- que leurs préoccupations essentielles sont les usages des sols et leurs formes d'occupation plutôt que la programmation des activités. Ils constituent ainsi un cadre réglementaire censé rationaliser les actes d'urbanisme (construction, lotissement, démolition).

Même en pratique, des procédures d'acquisition réservées à la collectivité, qui sont **l'expropriation et la préemption** utilisées pour permettre la réalisation des projets et des actions d'urbanisme d'intérêt général. De ce fait, elles sont des procédures opposables aux tiers.

L'exercice de ces opérations dans les centres-villes est conditionné par l'existence d'instruments d'urbanisme (P.D.A.U. et P.O.S) :

- **L'expropriation**<sup>8</sup> : C'est une procédure qui permet à la collectivité de retirer des parcelles au marché foncier, même si leurs propriétaires n'ont pas exprimé une volonté de vente, et ce pour réaliser des projets d'intérêt général et d'utilité publique. A ce titre, l'expropriation peut être considérée, comme une vente forcée.
- **La préemption**<sup>9</sup> : C'est une procédure qui donne la priorité à la collectivité de se porter acquéreur d'un bien foncier et immobilier dont la vente est projetée par son propriétaire, et ce, en vue d'une action urbanistique d'intérêt général et d'utilité publique.

### **V. 3. La gestion économique :**

#### **« L'investissement comme moteur et objectif de l'urbanisation ».**

Aujourd'hui, avec la fin de l'état investisseur, l'investissement privé devient un instrument incontournable pour le développement des villes et leurs centres et pour la sauvegarde de leurs équilibres économiques et sociaux (offre d'emploi).

Encourager l'investissement est plus qu'une nécessité pour les décideurs locaux dont les capacités de gestion se mesureront, de plus en plus habilité des investissements sur leur territoire, à saisir les opportunités offertes, à estimer l'apport du projet pour l'intérêt général, sa faisabilité et sa rentabilité.

A travers certains dispositifs réglementaires et des organismes étatiques, mise ou point après 1990. Leurs objectifs sont les suivants :

- l'accès facile à des terrains
- les incitations fiscales et la simplification des procédures.
- Dans esprit, s'inscrit la définition des Zones à promouvoir dont les difficultés imposent des efforts d'investissement et d'équipement importants ; des Zones d'expansion économique (Z.E.E), pour les activités tertiaires, productives ou touristiques ; et des Zones franches, zones le potentiel économique, la vocation et la situation sont des atouts à mettre en valeur.

Selon ces dispositifs, l'investissement privé est appelé, à la fois, à réaliser des projets d'intérêt général et les intérêts propres de ses initiateurs.

Du pont de vue de l'intérêt général, l'investissement, quelques soient son échelle et sa nature, est créateur d'emplois et surtout de recettes fiscales indispensables au fonctionnement de l'Etat et des collectivités locales.

Les gestionnaires doivent, toutefois, veiller, pour des motifs économiques évidents, à l'équilibre des opérations d'urbanisme, c'est-à-dire l'équilibre entre, d'une part, les dépenses engagées par la collectivité, particulièrement en matière de financement des infrastructures et

---

<sup>8</sup> MAOUIA SAIDOUNI, (2000), « élément d'Introduction à l'urbanisme opérationnel », ed CASBAH, Alger, Algérie.

<sup>9</sup> MAOUIA SAIDOUNI, (2000), « élément d'Introduction à l'urbanisme opérationnel », ed CASBAH, Alger, Algérie.

### **Conclusion générale du chapitre II :**

A travers le développement de ce chapitre , on a présenté en premier lieu la situation actuelle des centres-villes sud-méditerranéens ainsi que les différentes formes de mutations que connaissent ces derniers , et les politiques d'accompagnements que propose les autorités compétentes de ces villes afin d'encadrer le processus de mutation de leurs propres centres-villes et les méthodes adaptées pour canaliser les initiatives des acteurs privés responsable de déclenchement de ce processus de mutation.

Dans ce registre, deux exemples de centres-villes sont été choisis : les centre-ville du Tunis et le centre-ville du Caire. Les opérations urbaines lancées dans afin de prendre en charge le processus de mutation de ces centres-villes se sont des opérations qui restent très rare dans le reste des villes sud-méditerranéennes.

En deuxième lieu, Le centre-ville algérien qui ne fait pas l'exception, il connaît lui aussi un processus de mutation issue des initiatives individuelles des l'investisseurs, promoteurs immobiliers et les propriétaires du foncier, qui génèrent beaucoup d'incohérence et d'hétérogénéité dans la dynamique propre du centre-ville.

Les acteurs publics face à cette situation chaotique, lance des politiques et des dispositifs d'accompagnements de ces types de mutation qui sont mise en œuvre (sur le plan théorique) dans les domaines de gestion urbaine, foncière et économique.

Malheureusement, la réalité est plus décevante, Le décalage entre les instruments d'urbanismes et les besoins grandissants des acteurs privés, ainsi que la centralisation des politiques urbaines sans aucune consultation des populations, des professionnels ou même des élus, ce qui a souvent entraîné des décalages entre les planifications initiales et les résultats escomptés.

Cette situation induit que l'aménagement planifié et concerté, cède la place à un développement chaotique des centres-villes, ce qui ouvre les grandes portes aux acteurs privés pour prendre les choses en mains avec **un esprit de rente et de compétition.**

**Conclusion générale de la partie 01 :**

Le développement de cette première partie, qui peut sembler théorique, permet au contraire d'être beaucoup plus pratique et efficace, les objectifs globaux étant clairs pour tous et chacun sachant les caractéristiques de notre zone d'études et le cadre de notre analyse.

D'autre part, on a opté pour un parallélisme entre les secteurs dits de " réflexions " et ceux dits " actions " à travers l'étude des cas des centres – villes existants ou en projets dans chaque point abordé. Cette méthode qui permettra d'intégrer un travail très ponctuel dans son cadre plus large de logique et de cohérence.

A travers les paragraphes du *premier chapitre*, le centre-ville qui est à la fois cœur et cerveau de la ville entraine de subir plusieurs formes de mutation de type morphologique, fonctionnel et économique. Cette mutation que connaissent les centres-villes n'est pas, en définitive, que la conséquence de l'adaptation de ces centres aux exigences de la vie moderne et le nouveau contexte économique, politique, sociale et urbain.

Basant sur des exemples de centres-villes européens (plus particulièrement des centres-villes français), les villes conscientes de l'ampleur des mutations que connaissent leurs centres-villes, mettent en application des politiques d'accompagnements qui font participer plusieurs acteurs urbains qui encadrent la mutation de ces centres-villes, et chaque acteur à son niveau d'intervention met en pratique ses propres logiques.

A cet effet, Le partenariat entre les différents acteurs est destiné à promouvoir l'idée de la gestion collective du centre-ville et insérer la mutation du centre-ville dans un projet de développement pour toute la ville.

Afin de se rapprocher à notre contexte choisis qui est le centre-ville d'Annaba, on a tenté, à travers les paragraphes de *deuxième chapitre*, de présenter en premier lieu, la situation actuelle des centres-villes sud-méditerranéens. Ainsi que, les différentes formes de mutations que connaissent ces derniers, et les politiques d'accompagnements que propose les autorités compétentes de ces villes afin d'encadrer le processus de mutation de leurs propres centres-villes et les méthodes adaptées pour canaliser les initiatives des acteurs privés responsables de déclenchement de ce processus de mutation.

En deuxième lieu, Le centre-ville algérien qui ne fait pas l'exception, il connaît lui aussi un processus de mutation issue des initiatives des acteurs privés qui concrétisent une **logique de rentabilité et de compétition pour plus de profit.**

Face à cette situation, les politiques de gestions urbaines, foncières et économiques restent incapables de canaliser ce processus avec l'écart qui existe entre la pensée, conception, prévision, planification et décision d'une part et déroulement des processus de production des centres-villes, d'intervention et d'action, de concrétisation et matérialisation d'idées, d'intérêts de logiques marchandes et économiques. Ces écarts entre pensée et action, vision, volonté et pratique participent dans la mutation des quartiers des centres-villes.

---

**PARTIE 02 :**  
***ANALYSES ET DIAGNOSTICS***

**CHAPITRE I :**  
***LE QUARTIER GAZOMETRE DANS  
SON ENVIRONNEMENT URBAIN***

**CHAPITRE II :**  
***LES FORMES DE MUTATIONS DE QUARTIER  
GAZOMETRE  
(Entre 1995 et 2008)***

**CHAPITRE III :**  
***LES LOGIQUES DES ACTEURS PRIVES  
ET LES STRATEGIES D'ACCOMPAGNEMENTS***

---

---

**PARTIE 02 :**

**CHAPITRE I :**

**LE QUARTIER GAZOMETRE DANS  
SON ENVIRONNEMENT URBAIN**

*Page*

**Section 1 :**

***Présentation du contexte : le centre-ville d'Annaba.....131***

**Section 2 :**

***Rôle et place du quartier Gazomètre dans  
le centre-ville d'Annaba.....141***

---

**Section 1 :**

**Présentation du contexte : le centre-ville d'ANNABA**

page

<i>Introduction</i> :.....	131
<i>I. Monographie de la ville d'ANNABA</i> :.....	131
<i>I.1. Situation géographique</i> :.....	131
<i>I.2. Le processus d'urbanisation de la ville d'ANNABA</i> :.....	131
<i>II. Le centre – ville d'ANNABA</i> :.....	132
<i>II.1.les critères de délimitation du centre-ville</i> :.....	132
<i>II.1.1.Le critère historique</i> :.....	133
<i>A. Les principales étapes de la formation du centre – ville</i> :.....	133
<i>A.1. Première étape : « le noyau central » dans la ville précoloniale (avant 1832)</i> :.....	133
<i>A.2. Deuxième étape : La ville coloniale (1840-1860)</i> .....	134
<i>A.3. Troisième étape : L'extension du centre – ville (1860-1905)</i> :.....	135
<i>A.4. Quatrième étape : la configuration actuelle du centre-ville (de 1905 jusqu'à nos jours)</i> :.....	136
<i>II.1.2.Le critère morphologique</i> : .....	136
<i>II.2. Les limites du centre-ville d'Annaba</i> :.....	137
<i>II.3. La mutation morphologique du centre-ville d'Annaba</i> : .....	137
<i>II.3.1. les modes de La mutation morphologique du centre-ville d'Annaba</i> :.....	137
<i>II.3.2. les causes de la mutation morphologique du centre-ville d'Annaba</i> :.....	138
<i>II.4.Les quartiers composants le centre-ville d'Annaba</i> :.....	138

---

<i>II.4.1. La vielle ville :</i> .....	<i>138</i>
<i>II.4.2. La ville coloniale :</i> .....	<i>138</i>
<i>II.4.3.L’hypercentre :</i> .....	<i>139</i>
<i>II.4.4.Les nouvelles extensions du Centre-ville :</i> .....	<i>139</i>
 <i>conclusion de la section 1 :</i> .....	 <i>140</i>

---

**Introduction :**

Avant d'entamer l'analyse de l'aire d'étude, on essaye à travers les paragraphes de cette section de donner un aperçu global et rapide sur la ville d'Annaba et son centre-ville.

L'objectif principal de cette section est de cerner les éléments qui ont une influence directement sur notre aire d'étude.

**I. Monographie de la ville d'Annaba :**

**I.1. Situation géographique :**

Annaba quatrième ville d'Algérie, se trouve sur le littoral " 600 km ", parmi les grands centres urbains du bassin méditerranéen, ses Limites communales, sont :

- Au Nord : par la mer méditerranéenne
- Au Sud : commune oued el Aneb.
- A l'Est : commune d'El Bouni.
- A l'Ouest : commune de Seraidi.



Superficie de commune d'Annaba : 5 115 km<sup>2</sup>.

**I.2. Le processus d'urbanisation de la ville d'Annaba :**

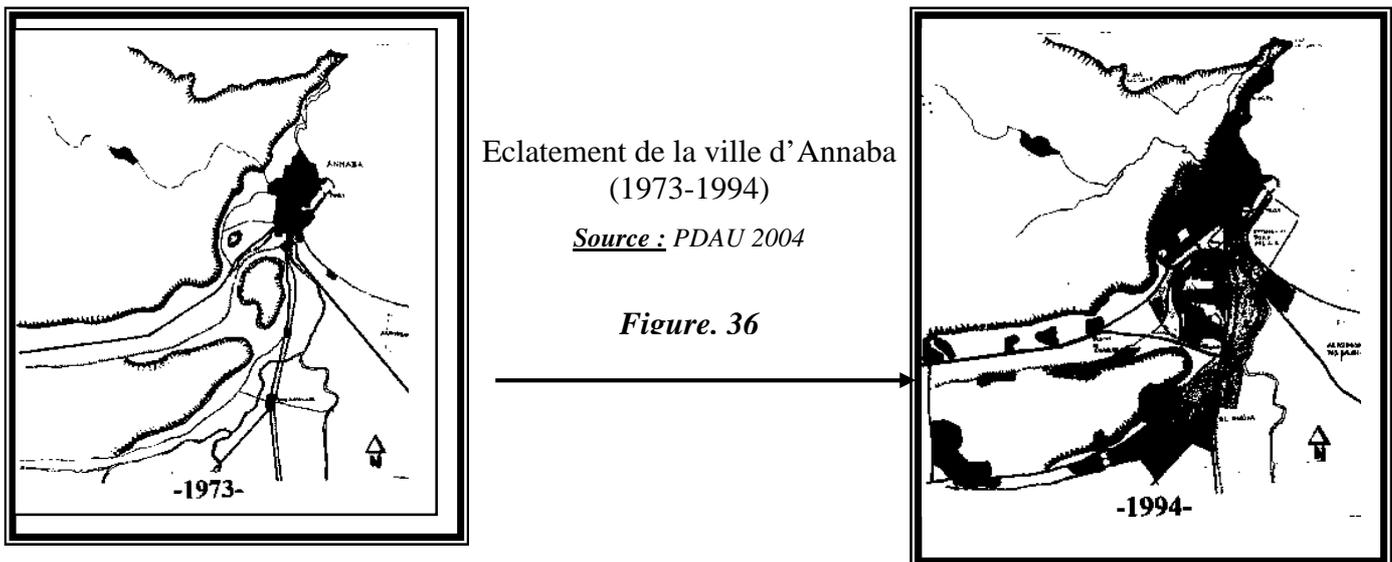
Annaba, quatrième ville d'Algérie a connu un développement rapide et un long processus de croissance commencent par : une croissance inter – muraille pendant la période turque, franchissement des remparts a partir de 1840 ou la ville européenne avait juxtaposé la ville musulman qui se prolonge a la fois vers la mer " croissance linéaires" et vers le franchissement des différents obstacles naturels " colline des Santans" et artificiel qui devient un pole de croissance.

Sous l'influences d'un ensemble de facteurs économiques, social, politiques et démographiques, la ville d'Annaba continu de s'étalée vers la partie ouest et vers le site d'Hippone en développement la notion des ZHUN et par renforcement des principaux axes d'urbanisations massives et une industrialisation importante de la ville suite a un mouvement démographique important et une sur densification des logements existant.

Ce long processus de développement caractérise par une croissance continue à fait naissance à une urbanisation problématique qui nécessite une lecture historique pour faire face à cette croissance accélérée qui a déséquilibré, l'armature urbaine qui existe.

**L'espace central :**

Le centre – ville d'Annaba souffre d'une saturation par manque d'espace et une extension anarchique incontrôlée. Ainsi, que la structure urbaine du centre-ville est incapable de satisfaire les nouvelles exigences du rôle qu'elle joue et doit jouer la ville d'ANNABA.



**II. Le centre – ville d'ANNABA :**

**II.1.les critères de délimitation du centre-ville d'Annaba :**

**Introduction :**

Toute analyse urbaine doit commencer par identifier les limites de l'espace à analyser, dans notre cas ; c'est la délimitation du le centre – ville d' Annaba.

Afin de définir les limites actuelles du centre-ville d'Annaba, on a pris en considération les deux critères suivant :

- **Le critère historique.**
- **Le critère morphologique.**

Le croisement entre les résultats de ces deux critères, nous permet à la fin de déterminer les limites hypothétiques du centre-ville d' Annaba.

**II.1.1. Le critère historique : (Voir carte C1).**

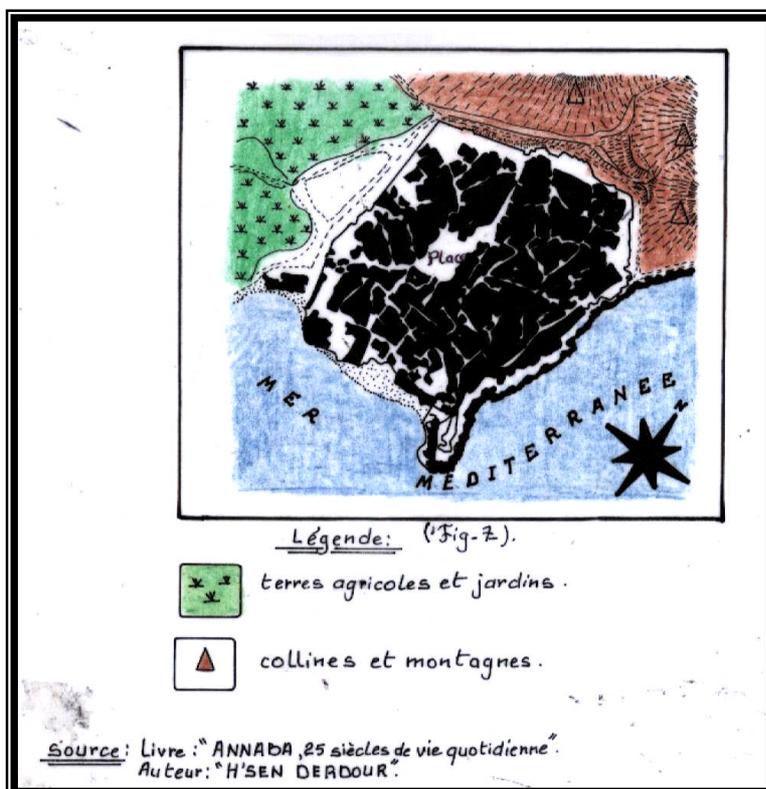
Dans notre cas, Le centre –ville d’Annaba recouvre une réalité complexe, composite et variable. Son origine et le site primitif qui lui était lié les vicissitudes de son développement et la diversité de ses fonctions ; c’est pourquoi on va utiliser le critère historique pour délimiter la surface qu’occupé par le centre –ville depuis sa création jusqu’à maintenant.

**A. Les principales étapes de la formation du centre – ville d’Annaba :**

**A.1. Première étape : « le noyau central » dans la ville précoloniale (avant 1832) :**

La vieille ville ou « place d’arme » nommé par les habitants de la ville d’ANNABA, n’est pas seulement une juxtaposition l’enclos, c’est aussi un espace fortement structuré.

A la périphérie, une limite nette, autant symbolique que défensive, les remparts percés de quelques portes. Près de celles-ci, les souks ruraux et les artisanats destinés aux ruraux de façon que ceux-ci aient le moins possible à entrer en ville. Au contact des remparts, les quartiers résidentiels, sans différenciation sociale mais avec souvent des différenciations ethniques (quartier juif, quartier des noirs...)<sup>1</sup>.



**BONE 1832**

**Source :** H'SEN DARDOUR. « Annaba, 25 siècle de vie quotidienne ».

Conception : Attoui.W

**Figure.37**

<sup>1</sup> Archives de la direction d’urbanisme de la wilaya d’Annaba.

Au fur et à mesure que l'on gagne des remparts vers le centre, apparaissent et se multiplient les fondouks, les hammams, les commerçants et artisans.

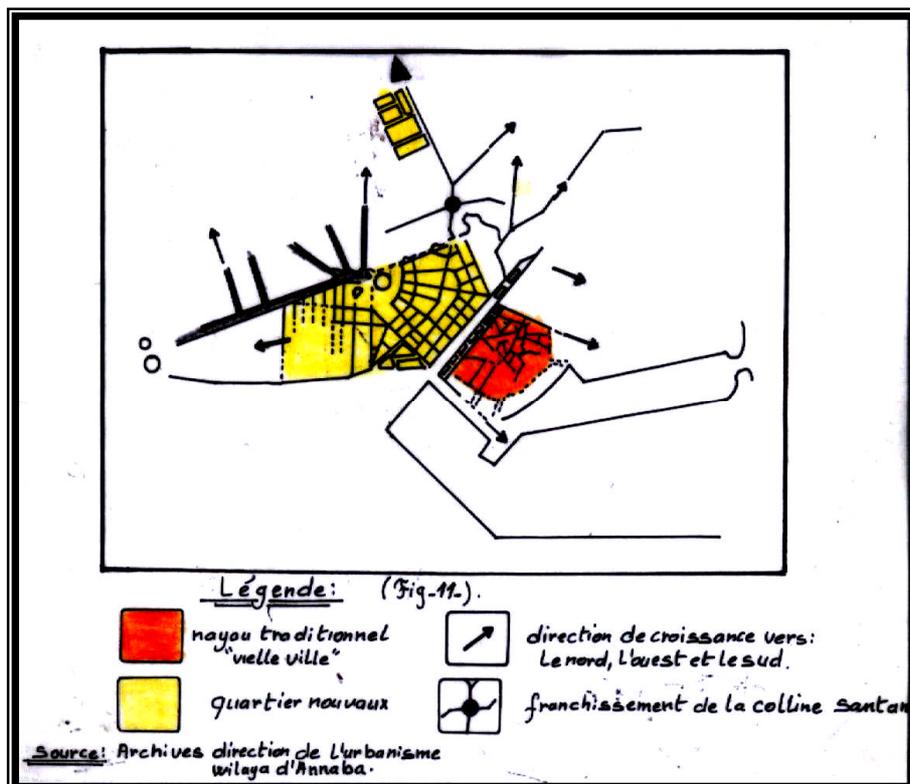
Au centre, les deux pôles de la ville, la grande mosquée et les souks, symbolisant ses deux fonctions majeurs. C'est le cœur de la ville, l'espace social par excellence. Toute une hiérarchie spatiale des souks existe ; les plus nobles activités étant situées à proximité de la grande mosquée. Commerçants et artisans sont regroupés fonctionnellement par corporations et spatialement par rues. La médina d'Annaba comptait une quarantaine de corporations.

### A.2. Deuxième étape : La ville coloniale (1840-1860) :

Dans cette période le centre – ville se stabilise dans le tissu colonial, qui s'organise de façon autonome.

Franchissement des remparts pour une nouvelle extension qui s'organise à partir du tracé agraire antérieur de la médina. On obtient un tracé structuré par :

- 1- Une grande place longeant les murailles bordées des deux cotés par une rangée d'immeubles.
- 2- Des rues qui prennent naissance à partir d'une placette rectangulaire.



### ANNABA 1840- 1860

Source : Archives de la direction d'urbanisme -wilaya d'Annaba-

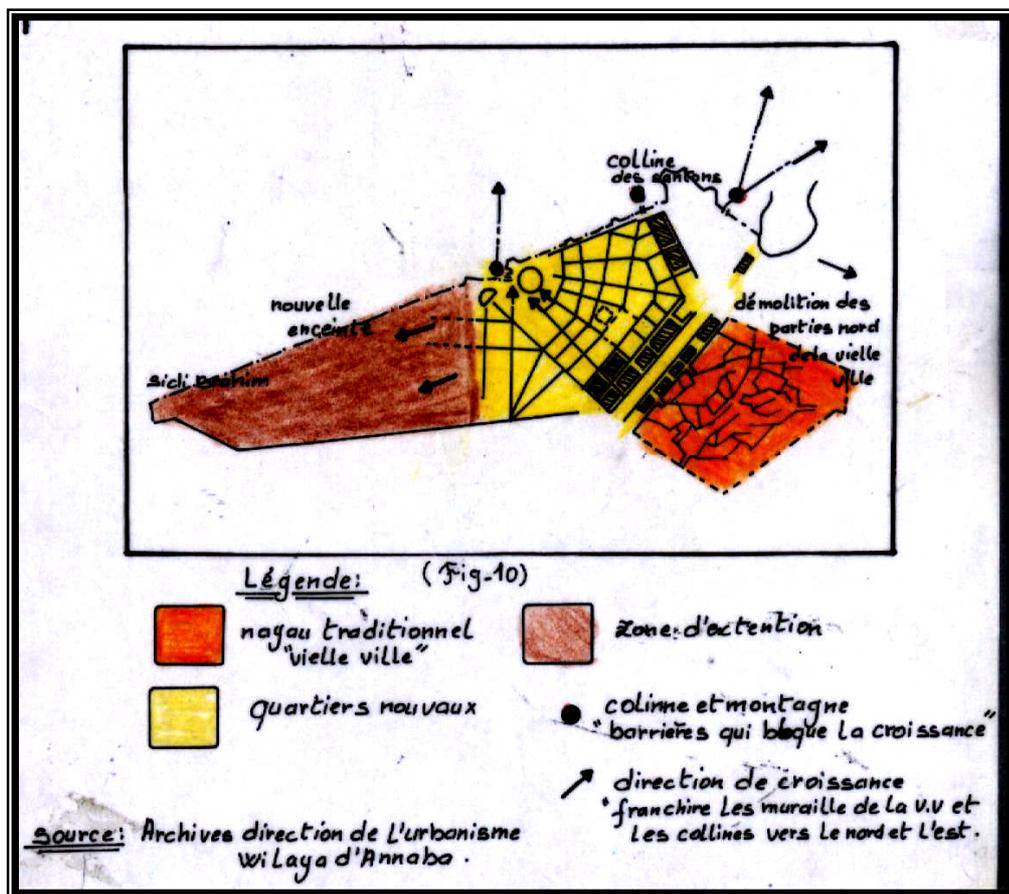
Conception :Attoui.W

**A.3. Troisième étape : L'extension du centre – ville (1860-1905) :**

La première extension du centre – ville, s'est faite par le franchissement de trois bornes de croissance devenus des pôles de croissance :

Franchissement des barrières nord et ouest de la vieille ville et l'emplacement des battisses coloniales.

Edification de la sous préfecture au Champ de Mars (premier équipement public)



**ANNABA 1860-1905**

**Source :** Archive de l'urbanisme -wilaya d'Annaba-

Conception : Attoui.W

**Figure.39**

**A.4. Quatrième étape : la configuration actuelle du centre-ville (De 1905 jusqu'à nos jours) :**

Le centre-ville qui se concentre au niveau du tissu colonial semble se glisser à travers les artères principales qui l'irriguent et qui délimitent des terrains à revaloriser notamment.

Les artères principales sont :

- **le boulevard 1er novembre :**

Ce boulevard connaît une mutation de son contenu résidentielle pour une vocation commerciale : la transformation de la plupart des maisons avec des activités commerciales (des commerce de service, agence immobilière, bureaux d'études, sièges social d'entreprises...).

Cette artère mène vers la côte et la zone touristique au nord de la ville, qui devient dans ces dernières années : un passage attractif et animé.

- **l'avenue de l'ALN :**

Cette zone à la sortie de la ville comporte un potentiel foncier en attente d'une exploitation plus rationnelle qui s'intègre au centre-ville.

- **la zone du Gazomètre :**

Depuis les nouvelles données économique que connaît le pays plus particulièrement la libéralisation du foncier, cette zone connu une réelle mutation de son contenu et accueille une nouvelle typologie d'équipements de commerce, services et affaires.

**II.1.2. Le critère morphologique : (Voir carte C2).**

C'est le critère traditionnel, il se réfère à la distinction du centre-ville par rapport au reste de la ville, sur le plan des bâtis, des volumes, du type de formes urbaines (en parties liées au contenu) et les voies de circulation. Cette approche cadre la structure physique du centre-ville.

Afin de délimiter le centre-ville d'Annaba sur le plan morphologique, on a utilisé la trame viaire, qui doit répondre aux critères suivants :

- les voies extérieures à **des quartiers considérés comme tissus denses** : ceci revient à utiliser, pour délimiter le centre-ville, un ensemble de voies de type « boulevard ».
- l'observation sur terrain **des mouvements de véhicules**, nous a permet de déterminer les voies de grand trafic, où se trouvent les équipements de fréquentations permanentes.

Selon les deux critères précédents (boulevard et fréquentations permanentes), les voies qui délimite le centre – ville sur les quatre cotés, sont :

- De coté Nord : le boulevard du 1<sup>er</sup> novembre 1954.
- De coté Sud : l'avenue de l'ALN.

- De coté Est : route de l'avant port et le boulevard Victor Hugo.
- De coté Ouest : le boulevard Bouzered Hocine.

## **II.2. Les limites du centre-ville d'Annaba : (Voir carte C3).**

Afin de délimiter le centre-ville d'Annaba, on procède au croisement entre les limites historiques et les limites morphologiques, qui se présentent comme suite :

**L'étude historique** du centre-ville d'Annaba a montrée l'effacement de la médina au profit de la ville coloniale, ensuite le glissement du centre-ville vers les quartiers périphérique, qui sont : **la colonne, Gazomètre et Sidi Brahim.**

**L'étude morphologique** a montrée que le centre-ville d'Annaba est bordé par des voies importantes, qui sont : le boulevard du 1er novembre 1954, l'avenue de l'ALN, la route de l'avant port et le boulevard Bouzered Hocine.

Selon notre observation sur terrain, le centre-ville d'Annaba : c'est un lieu de référence historique et spatiale soit pour les habitants de la ville ou leurs visiteurs.

Il se différencié du reste de la ville par :

- La nature et l'intensité des activités qui s'y déroulent.
- La configuration du bâti, du tracé et de l'architecture.

## **II.3. La mutation morphologique du centre-ville d'Annaba :**

### **II.3.1. les modes de mutation morphologique du centre-ville d'Annaba :**

Sur le plan morphologique la mutation du centre-ville se fait selon deux modes :

- **Le premier mode :** une structure radioconcentrique maintient une hiérarchie qui conserve au centre historique (une partie de la médina + la ville coloniale) une position centrale.

Ce monde reflète la croissance progressive de la ville autour de sont centre.

- **Le deuxième mode :** le centre moderne juxtapose le centre historique, et l'ensemble forme un tout assez compact à partir duquel les caractères du centre-ville décroissent de manière progressive vers les centres secondaires (notamment au niveau de la plaine ouest).

On peut considérer que la forme urbaine du centre-ville se transforme, sur deux plans :

- **Horizontale :** la progression de la "nappe urbaine" sur les quartiers périphériques, qui s'opère généralement par l'occupation des terrains vides qui entourent le centre - ville.
- **Verticale :** la reconstruction du centre-ville sur lui-même, qui s'effectue par un recyclage des parcelles en vue d'une densification du bâti.

### **II.3.2. les causes de la mutation morphologique du centre-ville d'Annaba :**

- Transformation des surfaces en centre-ville pour les rendre mieux utilisables et l'adapter aux nouveaux besoins de la société (dans l'époque coloniale).
- Meilleure rentabilisation d'un emplacement d'un terrain par une affectation mieux adaptée aux conditions économique (par exemple remplacement d'un artisan par un commerce susceptible de payer un loyer plus élevé).
- Volonté (en général de la part de la collectivité ou de l'état) ⇒ l'implantation de logements collectifs des équipements administratifs, tel que : le siège de la wilaya, et des équipements culturelles, tel que le théâtre (après l'indépendance).
- Enfin, volonté de transformation du centre pour répondre à des objectifs plus généraux (par exemple accroître le rayonnement du centre –ville ⇒ redélimiter le centre-ville) dans l'époque récente.

### **II.4. Les quartiers composants le centre-ville d'Annaba : (Voir carte C4).**

Les principaux quartiers qui composent le périmètre du centre-ville d'Annaba (Selon un entretien direct avec la population local, c'est pourquoi les limites de ses quartiers restent hypothétiques avec l'absence des sources fiables), sont :

#### **II.4.1. La vieille ville :**

La vieille ville c'est le premier noyau de la ville d'ANNABA, elle a un rôle historique très important.

La vieille ville se maintient dans son site et ses limites jusqu'au milieu du XXème siècle ; à l'intérieur de ses remparts. Le tissu urbain, dont certains aspects sont encore visibles aujourd'hui, se distingue par la présence de deux grandes mosquées : la mosquée Salah Bey (1792) et la mosquée Abu Marwan (XXIIème siècle), ainsi que les remparts (XIème siècle).

Les limites actuelles du centre –ville d'Annaba, proposées par le **PDAU 2004**, a écarté la vieille ville (médiina) du périmètre du centre-ville. Ce dernier considère la vieille ville comme un monument historique, et oublie la dimension spatiale.

En effet, la médiina connaît une crise de croissance, de gestion et pose certain nombre d'interrogation a propos du maintien de sa viabilité et du rôle qu'il doit jouer au sein du centre-ville actuel.

Des procédures sont envisagées pour la sauvegarde de l'ordre architectural et urbain par le biais du POS, mais ce dernier n'a pas mentionne les actions qu'il faut entreprendre pour le maintien de la centralité, la dynamique économique, sociale et culturelle d la vieille ville.

#### **II.4.2. La ville coloniale :**

La ville coloniale côtoie la médiina, C'est un témoignage de l'art et des modes de vie de temps anciens :

- Des édifices de grandes valeurs, dont les plus distingués sont : l'hôtel de ville (œuvre achevée en 1888), le théâtre régional (inauguré le 26 avril 1856), les galeries commerciales, l'hôtel d'orient...
- Des rues ou des places pittoresques.

Ces deux quartier du centre-ville d'Annaba (**la vieille ville et la ville coloniale**) **constituent le centre historique de la ville** ; et revêtent une valeur complexe, et un riche tissu discontinu, fruit d'un processus évolutif historique, fonctionnel et social.

La différence entre le tissu medinal et le tissu colonial trouve sa légitimité dans le fait que les deux tracés sont le résultat de deux cultures complètement opposées et de deux pratiques sociales incompatibles.

#### **II.4.3.L'hypercentre : (Voir figure.40)**

Situé dans la frange sud, de la zone de la ville coloniale. Il a été établi sur une plaine insalubre pour une population moyenne, aux ressources très limitées et au voisinage de laquelle est venue camper une population musulmane déshéritée, chassée le plus souvent de ses terres dans le cadre de la politique de recasement en 1958 et contrainte par la famine.



*Le marché central dans l'hypercentre*

*Figure.40*

#### **II.4.4.Les nouvelles extensions du Centre-ville :**

Ce sont des zones où se juxtaposent des commerces de différentes catégories, des marchés des entrepôts,...etc.

Ce sont des lieux où la concentration de la population et la disponibilité foncière sont très importante.

Ces zones regroupent le quartier du champ de Mars (*Voir figure.41*), et le quartier Gazomètre (objet de notre étude).



*Le quartier du Champ de Mars*

*Figure.41*

**Conclusion de la section 1 :**

Le débat sur le centre-ville d'Annaba se fait autour de la définition de ses limites opérationnelles. En générale, les facteurs de délimitation du centre-ville sont multiples (historique, morphologique, fonctionnel...).

Dans notre cas, on a opté pour deux critères afin de délimiter le centre –ville d'Annaba : **le critère historique** (Les principales étapes de la formation du centre – ville), et le **critère morphologique** (les voies de grand trafic routier, qui entourent les quartiers les plus denses et les équipements de grandes fréquentations).

**L'intersection entre ces deux critères** de délimitation, nous permet d'avoir les limites d'un centre-ville lieux de références spatiales et historiques.

À l'intérieur de ces limites, le centre-ville d'Annaba connaît plusieurs formes de mutations, selon deux modes complémentaires : Le premier mode ; une croissance progressive du centre-ville autour de son centre historique, et le deuxième mode ; le centre-ville moderne qui juxtapose le centre historique, et l'ensemble forme un tout assez compact.

Dans chaque mode de mutation du centre-ville, la forme urbaine se transforme sur le plan horizontal (la progression de la nappe urbaine), et sur le plan vertical (la densification du cadre bâti existant).

Par conséquent, cette mutation a fait élargir le centre-ville vers d'autre quartiers tel que : le quartier Gazomètre.

Le quartier Gazomètre est parmi les quartiers importants du centre-ville ?

Quelle est la place qu'il occupe et quel est son rôle dans le centre-ville d'Annaba ?

**Section 2 :**

**Role et place du quartier Gazomètre dans le centre-ville d'ANNABA**

	<i>Page</i>
<i>Introduction :</i> .....	141
<i>I. Pourquoi le Gazomètre ?</i> .....	141
<i>II. la Situation géographique du quartier Gazomètre dans la ville d'Annaba :</i> .....	141
<i>III.1. Quartier Gazomètre à travers l'histoire :</i> .....	143
<i>III.2. Quartier Gazomètre à travers les toponymes :</i> .....	143
<i>III.2.1. Le premier toponyme :</i> .....	143
<i>III.2.2. Le deuxième toponyme :</i> .....	143
<i>III. 3. Quartier Gazomètre a travers le discours de la population et le pouvoir public :</i> .....	144
<i>IV. Discussion d'appartenance du quartier Gazomètre au centre-ville d'Annaba :</i> .....	144
<i>IV.1. Les grands axes qui structurent le quartier Gazomètre et leurs rôles dans la structure urbaine du centre-ville d'Annaba :</i> .....	145
<i>IV.2. la répartition des fonctions urbaines dans le quartier Gazomètre par rapport au centre-ville d'Annaba:</i> .....	146
<i>A. Commerce :</i> .....	146
<i>A.1. Commerce alimentaire :</i> .....	147
<i>A.2. Commerce non alimentaire :</i> .....	148
<i>A.3. Commerce de services :</i> .....	149
<i>B. Equipement d'affaires :</i> .....	150
 <i>Conclusion de la section 2 :</i> .....	 151

---

### **Introduction :**

La mutation actuelle du centre-ville d'Annaba a fait élargir ses limites vers d'autre quartier de la ville, tel que le quartier Gazomètre.

À travers le développement de cette section, on démontre le rôle important que joue ce quartier dans le centre-ville d'Annaba, ainsi que la place qu'il occupe dans l'organisation fonctionnel et morphologie du centre-ville.

### **I. Pourquoi le Gazomètre ?**

Le quartier Gazomètre n'a connu que peu de changements de sa structure depuis son apparition et bien avant il a fait l'objet de nombreuses études de rénovation, celles-ci n'ont pas été réalisées. Cette zone représente une unité structurelle ou l'activité commerciale est prépondérante.

Ce périmètre contigu et complémentaire au centre-ville est la scène d'une anarchie constante qu'accentue la concentration du commerce informel et le flux intense de circulation mécanique et piétonne, il se caractérise globalement par une structure physique de faible homogénéité et précaire.<sup>1</sup>

Sa situation privilégiée desservie par des axes important, à proximité du centre- ville et des infrastructures de transport majeurs, sa faible densité et son potentiel foncier font de cette zone un lieu convoité ou émergé depuis quelques année une nouvelles typologie d'équipements : centre commerciales, centre d'affaires ainsi que certains sièges d'administration.

Cette section portera des données sur l'identité du quartier et des éléments analytiques qui démontrent son appartenance au centre –ville d'Annaba.

### **II. la situation du quartier Gazomètre dans la ville d'Annaba :**

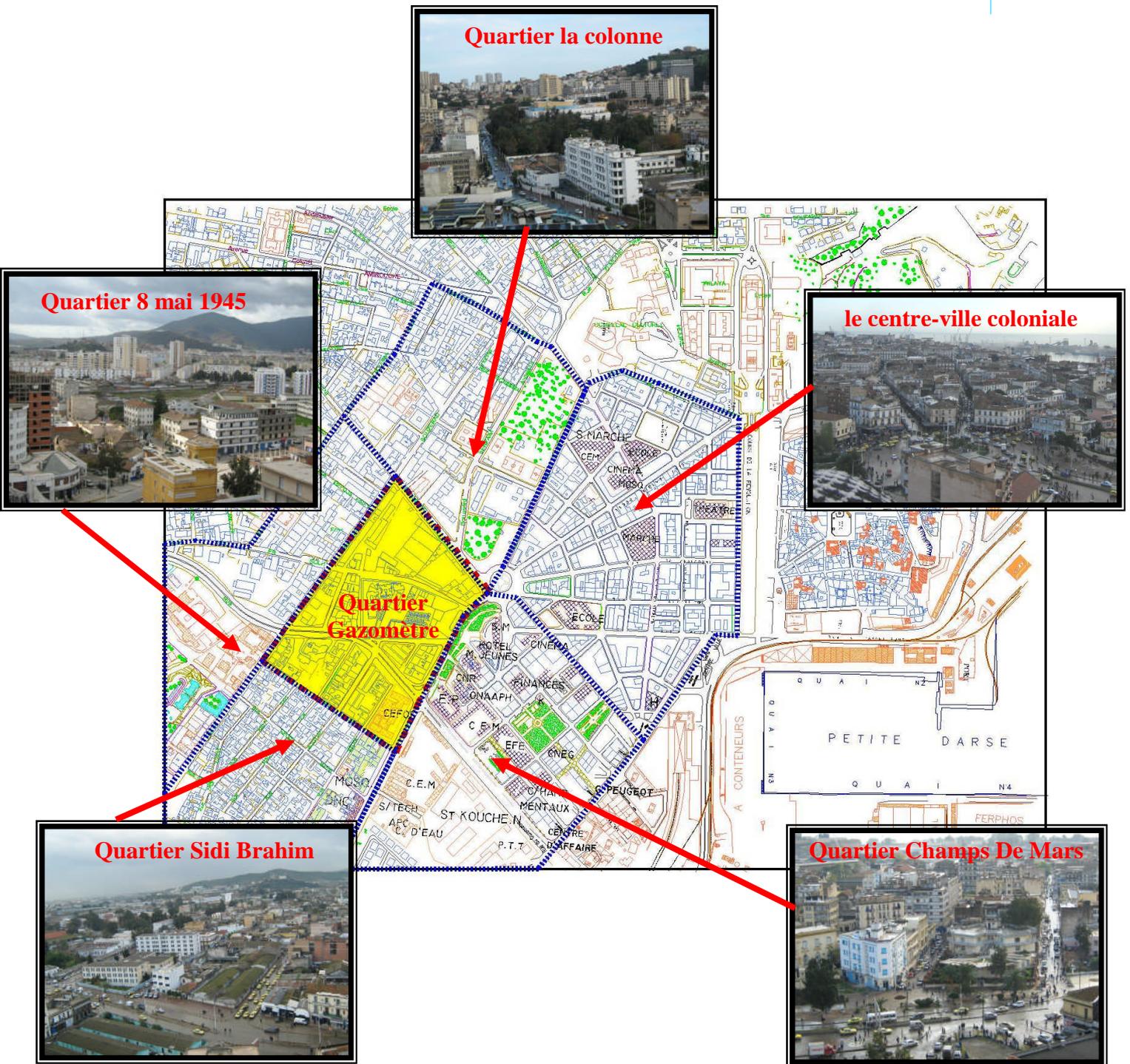
Le quartier Gazomètre occupe une position intermédiaire entre les anciens quartiers coloniaux : (*Voir figure.42*)

- **le centre-ville colonial** (la zone limitrophe du cours de la révolution) : Le quartier Gazomètre se situe environ 500m du centre colonial qu'il prolonge vers l'Ouest.
- **Le quartier Sidi Brahim** (ancien centre de recasement).
- **Le quartier de la Colonne et le Champ de Mars** (quartiers coloniales résidentiels).

Ce quartier présente aussi une zone charnière entre l'entrée de la ville (coté Ouest) et le centre-ville coloniale - pour les gens qui vient de l'extérieur-. Cette articulation matérialisée par le rond point de Hacène Nouri qui relie toute la zone centrale avec l'entrée de la ville. (*Voir figure.42*).

---

<sup>1</sup> PDAU 2004



**L'environnement immédiat du quartier Gazomètre**

*Conception : Attoui.W*

**Figure .42**

### **III.1. Quartier Gazomètre à travers l'histoire :**

La zone du Gazomètre est née pour accueillir, les populations chassées de leurs terres par les colons.

Elle témoigne d'une rupture de morphologie et de typologie avec l'ensemble du centre-ville ainsi qu'un manque d'homogénéité. Cette rupture sur le plan historique et urbanistique, pose plusieurs questions dont **les réponses restent hypothétiques** avec l'absence des sources fiables.

Selon nos recherches, ce quartier n'avait pas une grande valeur dans l'histoire d'Annaba car il était une zone de réserve, par sa structure modeste : des rues étroites et peu de constructions avec des hauteurs dépassant rarement le R+1.

Autrefois, cette zone était une aire de souk à la porte de la ville d'Annaba, ou les arabes qui viennent des autres zones rurales, tel que : oued Aneb, Seraidi et El Hadjar ; s'installent pour vendre leurs marchandises.

Le quartier espagnol (appelé aujourd'hui « **Mercice** ») fait partie aussi de l'histoire de ce quartier, les Maltées qu'ils occupent présentent avec les arabes une population de deuxième degré.

### **III.2. Quartier Gazomètre à travers les toponymes :**

#### **III.2.1. Le premier toponyme :**

Le quartier Gazomètre est plus communément appelé : « **El Hattab** » du nom d'un saint dont la tombe se trouve au niveau de cette zone (*Voir figure 43*).

L'enquête réalisée auprès des habitants nous a révélé qu'il s'agissait de trois frères originaires du Maroc et qui s'installèrent à Annaba, ils étaient pieux et la tombe de l'un des frères est une Zaouïa qui semble avoir été oublié.



**La tombe du saint**

**« El Hattab »**

*Figure.43*

#### **III.2.2. Le deuxième toponyme :**

Administrativement, le boulevard et le quartier se confondent dans leur nomination. En effet, le boulevard qui limite le quartier Gazomètre du côté Sud-Est porte le nom du « **Gazomètre** ».

On n'oublie pas de dire que la nomination Gazomètre est de l'ancienne usine à gaz qui s'est implantée sur la zone « **Bourmet El-Gaz** ». Cette nomination date d'après l'indépendance.

**III.3. Quartier Gazomètre a travers le discours de la population et le pouvoir public :**

**Question :** « *ou se trouve le quartier Gazomètre ?* »

**Réponse :** « *Je ne vois pas de quel quartier ça peut être !* »

Cette réflexion est révélatrice d'une tendance, qui est : « **la méconnaissance des lieux qui favorisent cette réduction à l'anonymat** ».

Le quartier Gazomètre est anonyme, à cause de l'absence d'un caractère uniforme dans son paysage urbain, comparant avec le cours de la révolution et ses immeubles haussmannien, qui rendent ce quartier facile à identifier.

A travers notre enquête sur terrain, on essayé d'évoquer avec les différents acteurs (surtout les acteurs institutionnels), la notion du « quartier », afin de comprendre leurs discours ; « **C'est quoi le quartier Gazomètre en particulier ?** ».

La notion du quartier dans le discours des pouvoirs publics (c'est un exemple ou une application parmi d'autres), peut servir deux causes à la fois : la première garantir l'égalité de traitement pour tous les habitants dans l'application d'une politique bien précis ; et la deuxième, se traduit dans les discours comme dans les faits par le souci fonctionnel d'Agir.

Le quartier Gazomètre n'a jamais constitué une entité urbaine isolée, bien au contraire, il est intégré dans un ensemble urbain à dimension variable qui est le centre-ville.

**IV. Discussion d'appartenance du quartier Gazomètre au centre-ville d'Annaba :**

**Introduction :**

A travers cette section nous apporterons une réponse à l'hypothèse suivante : **Le quartier Gazomètre est un élément qui fait partie d'un tout qui est le centre-ville, cet élément est porteur des caractéristiques majeures de l'ensemble (centre-ville) ; qui se présentent sur deux niveaux : morphologique et fonctionnelle.**

Une analyse est élaborée afin de réunir d'une façon globale et rapide les principaux éléments morphologiques et fonctionnels qui permettent de démontrer l'appartenance de ce quartier au centre-ville d'Annaba.

Sur **le plan morphologique**, il s'agit de repérer les grands axes et carrefours qui structurent à la fois le quartier Gazomètre et le reste du centre-ville.

Sur **le plan fonctionnel**, il s'agit de sélectionner les fonctions urbaines qui ont un grand pouvoir attractif et qui participent à la vie du centre-ville. En suite, on détermine le rôle et la place de ces fonctions dans le quartier Gazomètre.

**IV.1. Les grands axes qui structurent le quartier Gazomètre et leurs rôles dans la structure urbaine du centre-ville d'Annaba :**

Le quartier Gazomètre est structuré par 04 grands axes qui assure l'accessibilité à l'intérieure et à l'extérieure du quartier ainsi que le centre-ville : (*Voir carte C5*).

- **Le premier axe : Boulevard d'Afrique (ou boulevard Gazomètre).**

Cet axe assure la liaison du quartier Gazomètre avec les quartiers limitrophes de la ville (la ZHUN, Lauriers rose et 08 Mais 1945).

Il est important par sa longueur et il permet d'accéder au centre-ville par une vitesse importante, car il est considéré comme une voie urbaine rapide malgré les intersections avec d'autres boulevards.

- **Le deuxième axe : Boulevard Bouzered Hocine.**

Cet axe assure la liaison du quartier Gazomètre avec les quartiers résidentiels coloniales (La colonne) d'un coté et les quartiers de recasement, tel que : quartier de Sidi Brahim et cité Auzasse.

Ce boulevard de 1.8km de longueur permet une bonne fluidité du trafic, et un raccourci vers le cour de la révolution.

- **Le troisième axe : Boulevard Bouali Saïd.**

Cet axe assure la liaison du quartier Gazomètre avec le centre-ville coloniale d'un coté et l'entrée de la ville d'Annaba, d'un autre coté.

- **Le quatrième axe : Boulevard Souidani Boudjemaa.**

Lieu le quartier gazomètre avec les quartiers du Centre-ville coloniale.

Les quatre axes cités précédemment (**Boulevard d'Afrique, Bouzered Hocine, Bouali Saïd et Souidani Boudjemaa**) sont aussi les principaux axes structurants de tout le centre-ville.

C'est quatre boulevards se situent au niveau du quartier Gazomètre. Ils présentent les limites physiques du ce quartier selon le découpage des POS (POS 1995 et POS 2004), qui se matérialises comme suit :

- **A L'Est:** Bd.Bouali Saïd.
- **A L'Ouest:** Bd. Bouzered Hocine.
- **Au Nord:** Bd. Souidani Boudjemaa.

En effet, le quartier Gazomètre est le point de convergence des principaux axes du centre-ville.

## **IV. 2. La répartition des fonctions urbaines dans le quartier Gazomètre par rapport au centre-ville d'Annaba :**

### **Introduction :**

Le centre – ville rassemble dans une surface restreinte une quantité importante de fonctions, parmi les plus stratégiques. Il contient les sièges des pouvoirs, concentre l'information, et surtout il symbolise la vie urbaine, avec des qualités parfois idéalisées par les citoyens extérieurs à la ville, ou résidant dans les extensions suburbaines.

Il est difficile, sauf dans de rares cas, de dire d'une activité ou d'un équipement particulier qu'ils sont « spécifiques » du centre. Par contre on constate toujours dans les centres actuels le rassemblement d'équipements et d'activités de haut niveau dans un périmètre relativement restreint.

Le quartier Gazomètre est parmi les quartiers importants de ce centre-ville. La discussions de son appartenance fonctionnelle a ce centre-ville passe par les étapes suivantes :

- Sélectionner les fonctions urbaines qui devaient remplir un centre-ville et qui lui en faire un organe spécialisé, tel que : commerces, services et affaires.
- Recenser les fonctions urbaines à l'intérieur des limites du centre-ville par la méthode de « comptage » (Le nombre des éléments commerciaux du centre-ville est donné d'une façon globale dans les tableaux qui suivent).
- Identifier les fonctions urbaines (commerces, services et affaires) qui se situe au niveau du quartier Gazomètre et celles qui existent dans le restent du centre-ville.
- Identifier le rôle du quartier Gazomètre dans le fonctionnement du centre-ville à partir de la nature des fonctions urbaines qui les remplit et leurs pourcentages par rapport a l'ensemble du centre-ville.

L'analyse des fonctions urbaines qui existent au niveau du centre-ville et du quartier Gazomètre, est limitée uniquement pour les activités commerciales et affaires.

### **A. Commerce :**

Le centre-ville d'Annaba se caractérise par la concentration des commerces de toutes sortes, c'est : « Un centre de gravité commercial » qui regroupe une population importante.

Le centre-ville d'Annaba regroupe tous les équipements commerciaux de différentes catégories : commerce alimentaire, non alimentaire et commerce de services (cabinets d'avocat de notaires de médecins, de comptables et d'architectes), qui se localisent plus particulièrement dans le quartier Gazomètre. (On ne peut pas donner une description simple et rigoureuse du contenu du ce centre- ville).

Les types de commerces existants se réparties au niveau du centre-ville, comme suit :

- **Commerces alimentaires** : presque la moitié du nombre des commerces se situe dans les quartiers suivants : la vielle ville et le quartier **Gazomètre**.
- **Commerces non alimentaires** : sur le volume total des commerces, ce type de commerce se concentrent surtout dans la dans le quartier colonial (cours de la révolution).
- **Commerces de services** : dans le centre-ville plus de 20 % des commerces de services se situent dans le quartier de champ de Mars et le quartier **Gazomètre**.

L'enquête menée au niveau du centre-ville (la méthode de « comptage »), a révélée les données, suivantes (par types de commerces) :

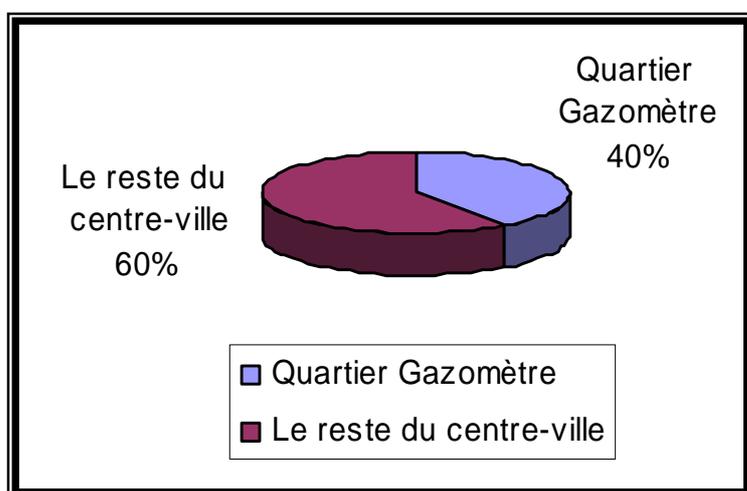
#### A.1. Commerce alimentaire :

Désignation	Quartier Gazomètre (Local commercial)	Le reste du centre-ville (Local commercial)	Total (Local commercial)
Boulangerie, pâtisserie et confiserie	10	48	58
Poissonnerie	15	15	30
Epicerie	06	06	12
Boucherie	05	-	05
Volailles et œufs	09	03	12
Produits laitiers	06	04	10
Fruits et légumes	01	01	02
<b>Total</b>	<b>52</b> <b>40%</b>	<b>77</b> <b>60%</b>	<b>129</b> <b>100%</b>

Tableau N°6

Le commerce alimentaire dans le quartier Gazomètre par rapport au centre-ville

Source : Enquête 2008, menée par Attoui.W



Graphe. 2

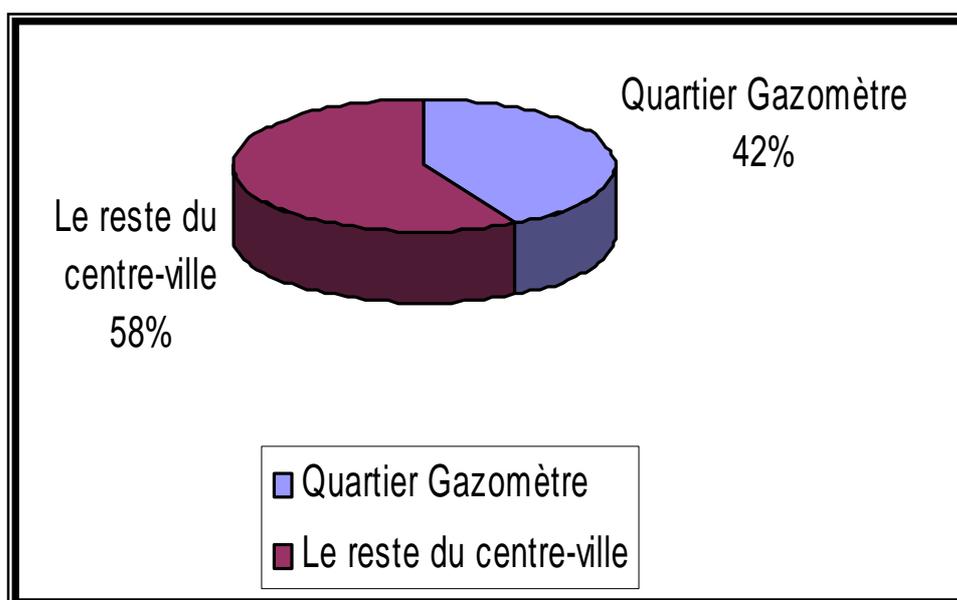
**A.2. Commerce non alimentaire :**

Désignation	Quartier Gazomètre (Local commercial)	Le reste du centre-ville (Local commercial)	Total (Local commercial)
Vêtement (H / F / E)	100	120	<b>220</b>
Chaussure et cuir	40	50	<b>90</b>
Tissus	20	70	<b>90</b>
Meubles	25	05	<b>30</b>
Literie – tapis -décoration	10	05	<b>15</b>
Appareils électroménagers	20	20	<b>40</b>
Chauffages et sanitaires	03	03	<b>06</b>
Tabacs - journaux et papeterie.	05	08	<b>13</b>
Mercerie	15	15	<b>30</b>
Quincaillerie	03	42	<b>45</b>
Droguerie	10	15	<b>25</b>
Parfumerie	30	31	<b>61</b>
<b>Total</b>	<b>281</b>	<b>384</b>	<b>665</b>
	<b>42%</b>	<b>58%</b>	<b>100%</b>

Tableau N°7

*Le commerce non alimentaire dans le quartier Gazomètre par rapport au centre-ville*

*Source : Enquête 2008, menée par Attoui.W*



Graphe.3

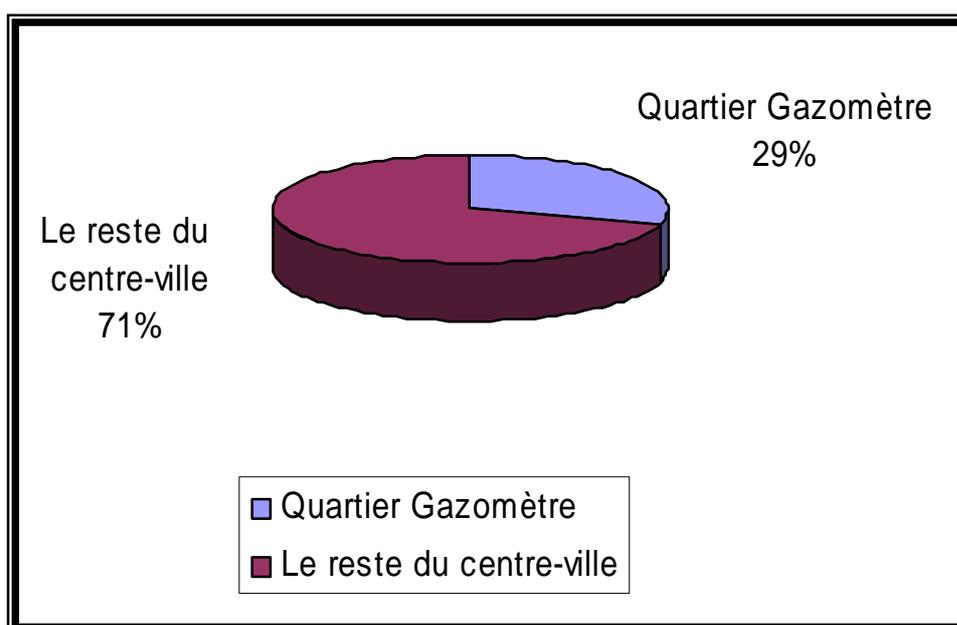
**A.3. Commerce de services :**

Désignation	Quartier Gazomètre (Local commercial)	Le reste du centre-ville (Local commercial)	Total (Local commercial)
Artisanat	10	10	20
Pressing	15	00	00
Station d'essence	02	00	00
Mécanique générale	-	01	01
Menuiserie	08	-	08
Plomberie	04	02	06
Electricité	15	00	15
Photographie	00	-	00
Coiffeur H et F	04	24	28
Bijouterie	02	32	34
Horlogerie	07	18	25
Restaurant –gargotte	05	07	12
Café – bar	03	52	55
Hammams	-	34	34
<b>Total</b>	<b>75</b>	<b>180</b>	<b>255</b>
	<b>71%</b>	<b>29%</b>	<b>100%</b>

Tableau N°8

*Le commerce de services dans le quartier Gazomètre par rapport au centre-ville*

*Source : Enquête 2008, menée par Attoui.W*



Graphe. 4

**Diagnostic :**

Selon les tableaux et les graphes présentés précédemment, on peut déduire les enseignes suivantes :

La diversité dans l'activité commerciale rend le quartier Gazomètre un véritable foyer d'échange pour la population. Cette importance se traduit matériellement par des implantations variées (petites échoppes, magasins, centre commercial), leurs localisations, compositions, et leurs niveaux de prix. Ainsi que, L'implantation presque de la moitié des services de toute nature, se trouvent à l'intérieur de ce quartier Gazomètre :

- **Les équipements commerciaux :** le plus grand point de vente, de vue variété, dans le centre-ville d'Annaba « souk el fellah » et le marché d'alimentation générale : fruits et légumes.
- **Les équipements d'activités artisanales :** un ensemble de locaux anciens tel que les échoppes qui se trouve dans le quartier Gazomètre, et nouveaux immeubles tel que les centres commerciaux et les centres d'affaires.
- **Les lieux d'achat et de vente d'anciens articles vestimentaires et d'ameublement** (ex : quartier Mersice ou Espagnol) qui se localisent dans le quartier Gazomètre ; en ajoute à cela deux lieux de ventes réservées le week-end : l'un pour la vente d'oiseaux et l'autre pour la vente de motocycles.
- **Le stationnement parasite des vendeurs de fruits et légumes** imposant des bas prix, ce qui attire la population de classe pauvre et moyenne.

A partir de tous ces éléments, on peut déduire que la zone du Gazomètre est le principal poumon commerciales pour la population du centre-ville et de toute la ville d'Annaba. Ou L'activité commerciale existante va du simple petit commerce (alimentation et non alimentaire), à l'artisanat en passant par les services créatifs et culturels.

**B. Equipement d'affaires :**

Les affaires au niveau de centre-ville d'Annaba, commencent dans ces dernières années à prendre place dans ses quartiers, avec la présence des équipements suivant :

- 20 agences de services.
- 08 banques
- 300 bureaux d'activités libérales (docteurs, avocats,.....)
- 20 hôtels.

La multiplication et la concentration de ces équipements commencent à être inquiétantes dans le centre-ville : c'est à elle que l'on doit ces quartiers fantômes, qui se vident dès sept heures du soir ; ce qui engendrent matin et soir des migrations considérables vers ces quartiers, tel que le quartier Gazomètre.

Au niveau du quartier Gazomètre, ces équipements d'affaires se trouvent regroupés sur des terrains vierges ou sur des friches urbaines auprès des sièges sociaux des sociétés commerciales ou industrielles.

Les équipements recensés au niveau du quartier Gazomètre, on a :

- (03) agences d'assurances.
- (04) agences de voyages.
- (01) banques.

En effet, la dominance des activités commerciales, dans le quartier Gazomètre par rapport aux activités affaires, est nettement marquées ; ce qui nous permet de classer ce quartier, comme une zone commerciale par excellence, elle maintient une activité source de vie pour tout le centre-ville.

### **Conclusion de la section 2 :**

L'objectif recherché de cette section est réunir d'une façon globale et rapide les principaux éléments morphologiques et fonctionnels qui permettent de démontrer l'appartenance de ce quartier au centre-ville d'Annaba.

**Sur le plan morphologique :** c'est un point de convergence de plusieurs voies importantes du centre-ville. Le flux important de la population crée un contact permanent entre les différents groupes de la société civile, il constitue une zone grouillante à longue de journée.

**Sur le plan fonctionnel :** Le centre-ville d'Annaba se caractérise par la concentration des commerces de toutes sortes (commerce alimentaire, non alimentaire et commerce de services). Selon notre enquête, le quartier Gazomètre regroupe 45 % du commerce qui existe au niveau du centre-ville. Ainsi que l'activité d'affaire et de bureaux qui commence à prendre l'ampleur dans le quartier Gazomètre (des centres d'affaires et des immeubles de bureaux).

Sur le plan fonctionnel et morphologique le quartier Gazomètre occupe une place importante dans le centre- ville d'ANNABA. Cette importance est liée à deux facteurs principaux, permettant une attractivité de la population, et une mobilité causant le dynamisme de la zone.

**En effet, le quartier Gazomètre est un élément qui fait partie du centre-ville, cet élément est porteur des caractéristiques majeures de l'ensemble (point de convergence de concentration des flux et des activités commerciales du centre-ville).**

**Conclusion générale du chapitre I :**

Le centre-ville d'Annaba rassemble une quantité importante de fonctions, parmi les plus stratégiques : Il contient les sièges de pouvoirs, il concentre l'information, et surtout il symbolise la vie urbaine.

La délimitation du centre-ville d'Annaba est le produit de l'intersection entre deux critères : le critère historique et le critère fonctionnel, ce qui a permis d'avoir un centre-ville lieux de références spatiales et historiques.

Aujourd'hui, le centre-ville d'Annaba, à l'intérieur de ces limites, connaît une mutation, ce qui lui fait élargir vers d'autres quartiers. Ces derniers sont des porteurs des caractéristiques majeures de l'ensemble, tel que : le quartier Gazomètre.

Sur le plan fonctionnel et morphologique le quartier Gazomètre occupe une place importante dans le centre-ville d'ANNABA. Cette importance est liée à deux éléments :

- Un point de convergence de plusieurs voies importantes du centre-ville.
- Un lieu d'implantation des équipements de commerce et de services (45 % du commerce qui existe au niveau du centre-ville).

Dans le chapitre suivant, on identifiera les différentes formes de mutation (morphologiques et fonctionnelles) le produit de ce dynamisme que connaît le quartier Gazomètre.

---

**PARTIE 02 :**

**CHAPITRE II :**

***LES FORMES DE MUTATIONS DE QUARTIER GAZOMETRE  
(Entre 1995 et 2008)***

*page*

**Section 1 :**

***LES MUTATIONS MORPHOLOGIQUES***

***DU QUARTIER GAZOMETRE (ENTRE 1995 ET 2008)..... 153***

**Section 2 :**

***LES MUTATIONS FONCTIONNELLES***

***DU QUARTIER GAZOMETRE (ENTRE 1995 ET 2008)..... 186***

---

**Introduction :**

Sur le plan morphologique et fonctionnel le centre-ville d'Annaba, à l'intérieur de ces limites, connaît une mutation. Ainsi que, Le quartier Gazomètre -cet élément porteur des caractéristiques majeures du centre-ville - connaît lui aussi cette réalité urbaine.

Dans un premier registre, notre objectif principale est révéler les mutations morphologiques qu'on connaît le quartier Gazomètre dans la période de 1995 et 2008.

En effet, Les formes de mutation morphologique du quartier Gazomètre, il ne peut pas réduire au moment de l'observation, et on se rappelle bien que les formes urbaines telles que s'apparaît aujourd'hui ont une histoire.

Par conséquent, le facteur temps est important dans l'analyse des mutations, c'est pourquoi on a procédé à l'analyse du quartier Gazomètre à partir d'une comparaison entre deux période chronologique différente (1995-2008).

Le choix de ces deux périodes d'analyse (1995 et 2008) est fondé plus particulièrement sur la disponibilité de l'information (la documentation écrite, la documentation graphique et d'autre support d'analyse) ; ainsi que sur des faits urbaines et économiques qui ont un impact sur la mutation du quartier Gazomètre (1995 : naissance de la libéralisation économique et urbaine et 2008 : après expérimentation et maturation du système libérale).

A travers les paragraphes de cette section, on propose l'analyse les différents éléments du système de la forme urbaine qui sont :

- **parcelle et foncier.**
- **cadre bâtis.**
- **paysage urbain.**

Afin d'atteindre cette objectif, on a choisi l'approche morphologique comme une approche d'analyse.

• **Définition de L'approche morphologique :**<sup>1</sup>

Terme emprunté par les architectes et les urbanistes aux géographes. Des auteurs italiens l'ont utilisé, dès la fin des années 1950, pour désigner une science dont l'objectif est comprendre la forme physique et spatiale de la ville ; son but premier est l'inventaire et le classement des formes urbaines pour une meilleure maîtrise du projet.

• **Aperçus historique sur l'approche morphologique :**<sup>2</sup>

A cette approche, se rattachent tous les mouvements qui se sont développés en réaction aux effets de l'urbanisme doctrinaire mis en pratique, et qui ont développé des démarches plus scientifiques et moins nostalgiques par rapport au passé que celles de la composition urbaine.

---

<sup>1</sup>Maouia Saidouni , (2000) , « élément d'Introduction à l'urbanisme opérationnel » ,ed CASBAH ,Alger, Algérie.

<sup>2</sup>Maouia Saidouni , (2000) , « élément d'Introduction à l'urbanisme opérationnel » ,ed CASBAH , Alger, Algérie.

En délaissant les études sur les formes urbaines, l'urbanisme moderne entraîne une rupture entre la pratique de l'urbanisme et celle de l'architecture et provoque un malaise général chez toute une génération d'architectes et de critiques.

Ainsi, se développe, en Italie puis ailleurs, un intérêt particulier, académique dans un premier temps puis pratique, pour les études morphologiques. Les approches qui s'en réclament se fixent comme objectif la réintégration des dimensions spatiales et historique dans les études urbaines, en réaction contre la doctrine de « la table rase » des C.I.A.M, mais aussi contre l'approche marxiste de l'espace urbain qui ne considère que comme un simple reflet des structures et des luttes sociales et économiques et n'accorde pas de place à l'autonomie des formes urbaines.

D'autre part, face aux effets négatifs des opérations dites de rénovation, après-guerre, les tenants du retour à la forme urbaine trouvent un allié de taille dans les nouvelles préoccupations et législations de préservation du patrimoine et des centres historiques, de promotion de la qualité urbaine et de gestion des crises urbaines-crise des banlieues dans les pays développés et problèmes de gestion et de précarité des conditions de vie des citoyens dans les pays sous-développés.

Cet environnement contribue à légitimer « les mouvements morphologiques » et en fait la référence première des programmes d'enseignements dans nombre d'écoles d'architecture.

• **Les outils d'analyse :**

- Enquête.
- Cartes et schémas,
- Tableaux et graphes.

**I. La morphogenèse du quartier Gazomètre à travers l'évolution urbaine de la ville d'Annaba :**

**Introduction :**

Cette étude est faite sur une carte de synthèse qui associe les différentes phases d'évolution urbaine de la ville d'Annaba.

Durant l'évolution de la ville d'Annaba, Le quartier Gazomètre aussi a subi une urbanisation linéaire tout au long des grands axes qui structurent le quartier actuellement.

En effet, Les grandes périodes de l'évolution urbaine de la ville d'Annaba, ainsi que les grandes dates qui ont marquées l'évolution urbaine et économique de quartier Gazomètre ; de la première construction implantée jusqu'à nos jours, sont les suivantes : (***Voir figure.44***)

• **La période de 1832 :**

A l'arrivée des français, en 1832, la ville de Bône couvre une superficie d'environ 14 ha, mais vite des transformations et des destructions ont été entamées, sous le prétexte d'améliorer la ville la médina qui devient une « ville européenne ».

- **En 1845 :**

Le plan de la ville nouvelle fut exposée a la mairie, a partir de cette date à commencé l'extension réelle de la ville, en franchissant les remparts (une croissance extra-muros) qui devient un pôle de croissance polaire).

- **De 1860-1905 :**

A partir de 1905, on distingue une ville européenne qui commence à grandir, qui juxtapose la ville arabo-musulman ; dans ces tracés et ses axes, prenant les éléments régulateurs comme un indice de développement.

- **De 1905-1925 :**

En 1909, la ville d'Annaba double la superficie des quartiers tels que la « colonne », « Sainte- Anne » et « Saint -Ferdinand ».Elle s'étend vers le nord le long des plages du « Saint -Cloud » et « Chapuis ».

Franchir la colline des santons qui séparait la ville de la campagne qui permet a des quartiers tel que le beau-séjours de se construire en 1924.

- **De 1955 à 1962 :**

Dans cette période la ville d'Annaba a pris une proportion et l'image d'une ville moderne, elle est loin de la ville qu'avaient trouvée les français en arrivant en 1832.

Dans cette période plus particulièrement **en 1950, le quartier Gazomètre** est occupé par une population déshéritée dans le cadre du politique de recasement (Il y a lieu de rappeler que la colonisation française en Algérie a récupéré les lieux carrefours marchands (d'après les écrits de Marc Côte)<sup>3</sup> ; Tel que le site du quartier Gazomètre pour les transformés a des centres de recasement.

En 1955, Bône devient un département vue l'infrastructure qui existent (aérodrome, port et chemin de fer).

En 1958, un nouveau plan d'extension de la ville d'Annaba dans le cadre du plan de Constantine prend en charge la population qui devient de plus en plus important.

La ville qui se développe sur son site de naissance et vers l'ouest du tissu existant.

**De 1962 jusqu'à 1966**, il n'ya pas de nouveaux programmes a Annaba.

- **De 1966 a 1970 :**

L'accroissement de la population a été absorbé par les biens vacants et la sur densification des logements existants (vielle-ville et Sidi Brahim).

En 1975, **le quartier Gazomètre** a vécue l'installation du premier équipement étatique « Le centre de formation en métallurgie ».

Cette volonté politique concrétise l'idée que le quartier Gazomètre par situation aux faubourgs de la ville, c'est l'endroit idéal pour l'implantation de ce type d'équipements qui va accueillir de la main d'œuvre industriel qui réside à l'extérieur de la ville.

---

<sup>3</sup> Marc Cote, (1988), « **l'Algérie : espace retournée** », ed CASBAH , Alger, Algérie.

• **De 1970 jusqu'à la fin de 1990 :**

**En 1977**, La première étude urbaine du quartier Gazomètre dans le cadre de PU (CADAT).

**En 1980**, Construction de « Souk El Fellah » (Une autre volonté politique qui prend comme référence l'élément de genèse du quartier qui est le marché).

**En 1983**, une décision politique pour déplacer la population hors les limites de la ville. Cette décision a pour conséquence l'émiettement du tissu urbain de la ville et la création de micro agglomération répartie sur le territoire des communes avoisinantes (El Bouni, Sidi Amar et El Hadjar).

**A partir de 1987**, des nouvelles zones d'habitation (ZHUN) ont été réalisés tels que la plaine ouest avec un programme de 6500 logements qui fait un début pour un étalement de l'armature urbaine vers le nord-ouest (la périphérie).

L'extension actuelle de la ville d'Annaba pénétrante Ouest et le grand boulevard dit axe « Nord-Sud » ; qui ont grandement contribué à l'intégration des zones d'extensions de la périphérie nord/ouest et ouest. En direction du sud (la CW 22) un élément régularisateur de la croissance urbaine de la partie ouest, ainsi que la RN 16 et RN 44 qui permettent l'étalement de la ville.

**Jusqu'à la fin des années 80**, le quartier Gazomètre n'offrait aucun intérêt particulier ; il considéré comme un espace de transit : entre la ville et la périphérie (L'implantation du centre de formation), et entre la ville et la campagne (L'implantation du Souk El Fellah).

Début des années 1990, Le quartier Gazomètre connaît un mouvement économique et démographique important (l'implantation de plusieurs équipements à caractère commerciales et d'affaires).

En 1995, Le quartier est bénéficié d'une étude du POS (plan d'occupation du Sol) dans le cadre des réformes législatives (la loi 90/29).

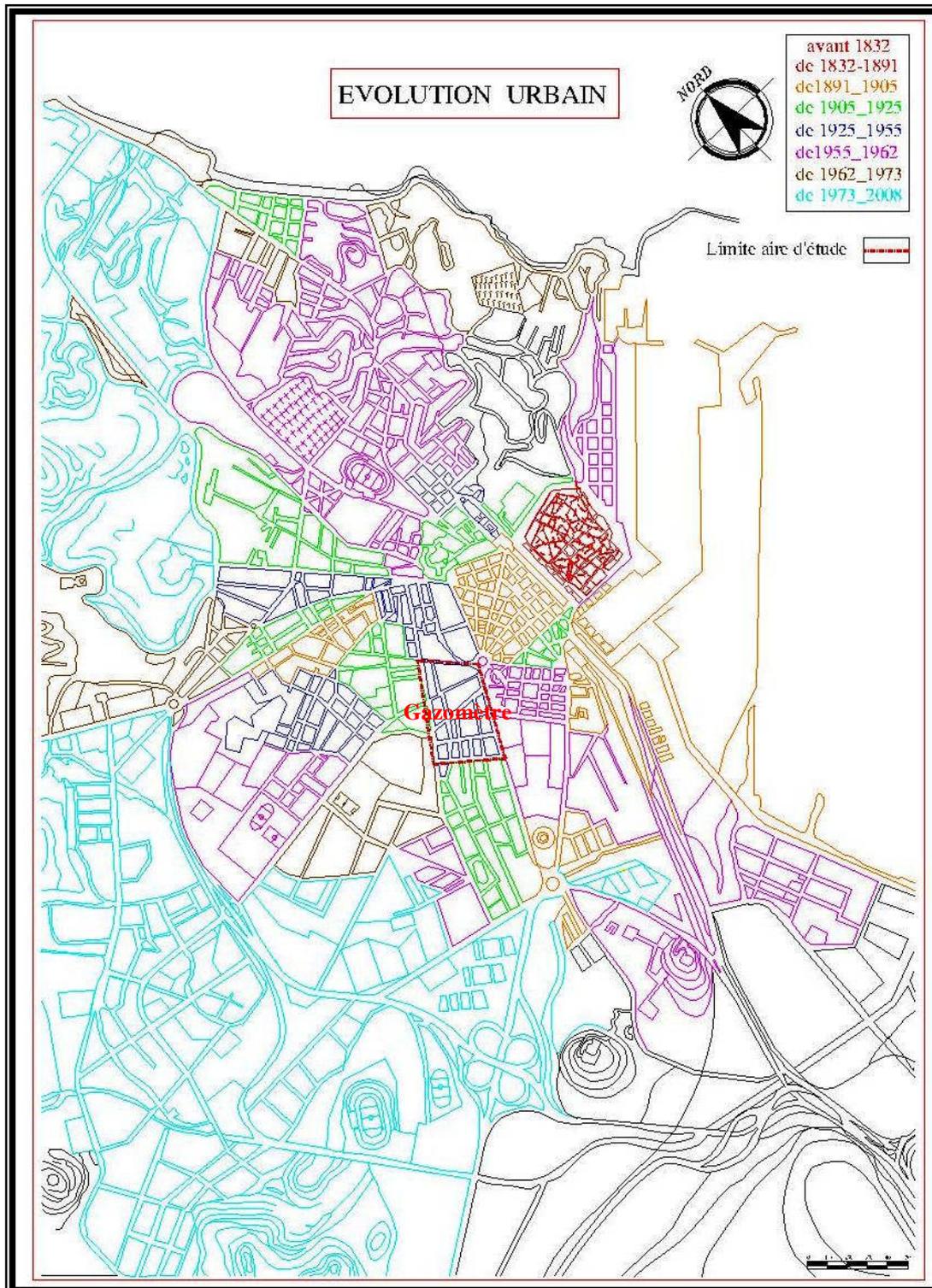
• **A la fin des années 1990 débuts des années 2000 :**

Le quartier Gazomètre est transformé par la réalisation des grands équipements de types commerciaux et tertiaires (dans le cadre des réformes économique et foncière), qui sont :

- En 1996 : Le centre d'affaire méditerranée (CAM).
- En 2000 : Le centre d'affaire (Numidia).
- En 2002 : Le centre commercial (El Salem).

Ces dernière réalisations construites par les acteurs privé dans le cadre des nouvelles règles du l'économie du Marché ; changent le destin de quartier et attire l'attention des pouvoirs publics sur les potentialités qui offre le quartier Gazomètre ; d'où la nécessité de les maîtrisées dan un cadre urbain cohérent et réfléchi.

Et un nouveau POS (POS 2004) pour le quartier Gazomètre avec un nouveau regard sur le quartier dicté par la volonté des Acteurs privés (propriétaires foncières, promoteurs et habitants).



*Evolution urbaine de la ville d'Annaba « Carte de synthèse »*

*Source : bureau d'étude GART*

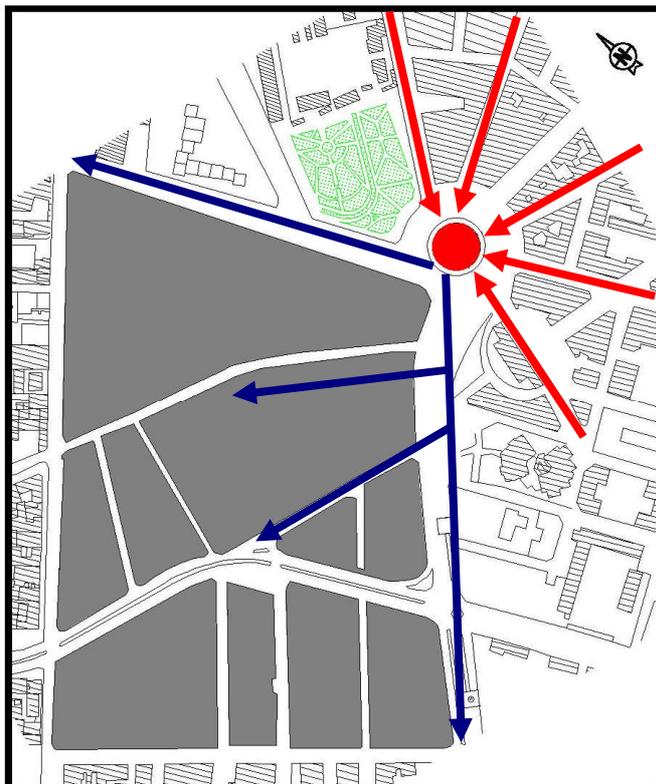
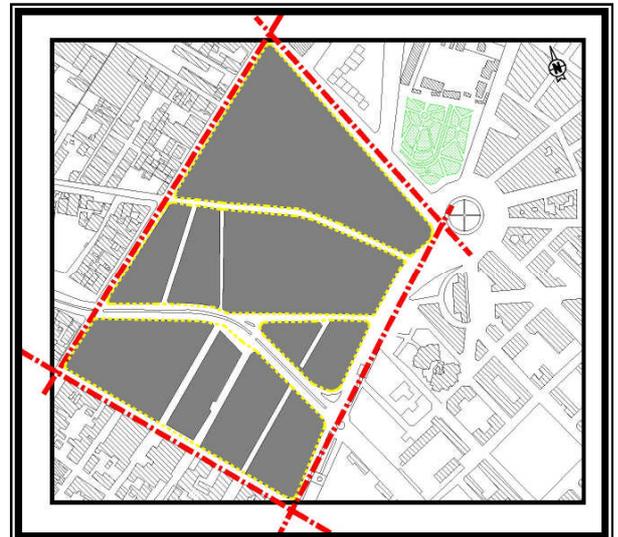
*figure.44*

***I. Aperçu sur la forme urbaine générale du quartier Gazomètre :***

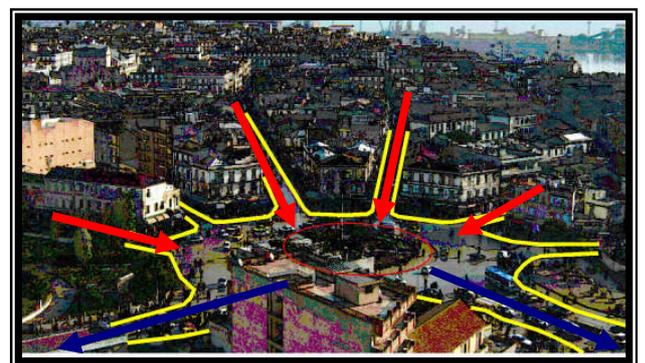
La forme générale du quartier Gazomètre est composée de 04 lignes qui font les limites extérieures des ilots (l'identification de la forme générale du quartier Gazomètre est faite à partir des limites fixé par les POS 1995 et 2004).

Pour expliquer cette forme, on a tenté de formuler l'hypothèse suivante :

La forme urbaine générale du quartier Gazomètre est le résultat de l'effet de diffusion induit par l'effet de polarisation exercée par les axes majeurs du centre-ville colonial ; qui se concentrent, au niveau d'un nœud matérialisé par un rond-point. (Voir figure.45)



- - - Axes structurants
- Effets de polarisation
- Effets de diffusion
- Nœud-pole (rond-point)



*L'hypothèse de l'origine de la forme urbaine du quartier Gazomètre*

*figure.45*

**II. Identification des îlots constituant le quartier Gazomètre :**

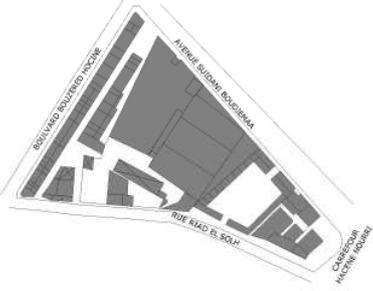
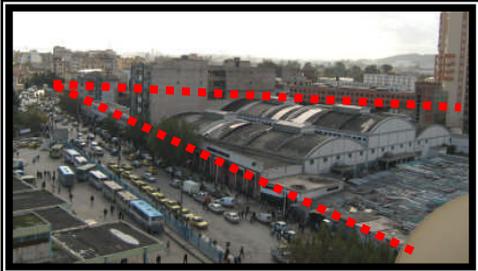
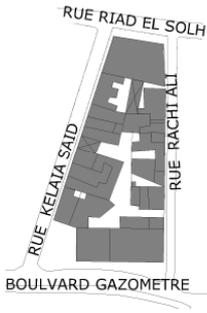
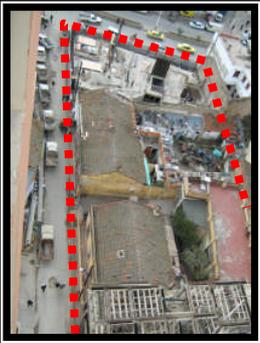
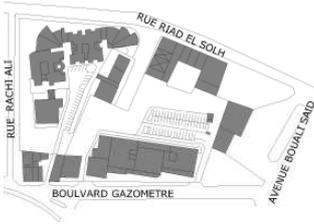
La forme et la surface générale des îlots qui composent le quartier Gazomètre dans la période de 1995 et 2008 sont constantes, mais leurs affectations et les activités urbaines qui les occupent sont changées.

En effet, La zone d'étude est composée de neuf îlots (*Voir Tableau N°9*), et leurs caractéristiques morphologiques se présentent comme suit :

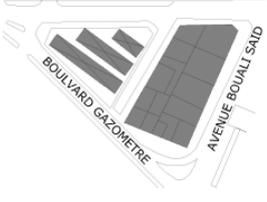
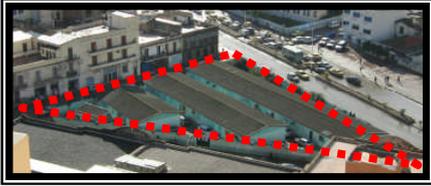
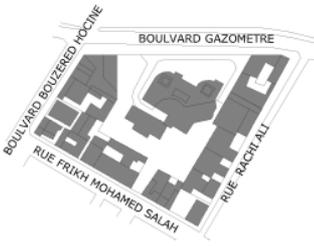
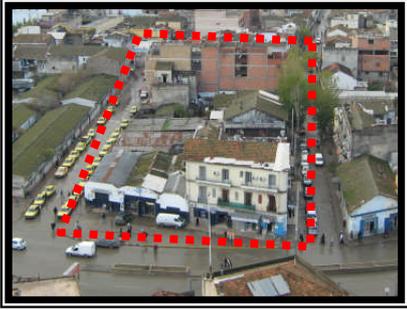
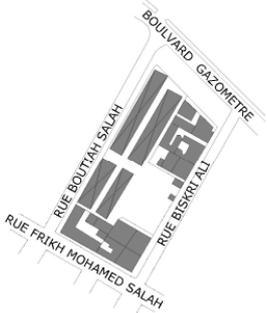
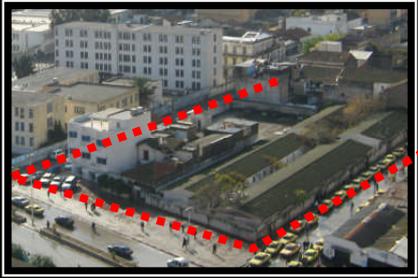
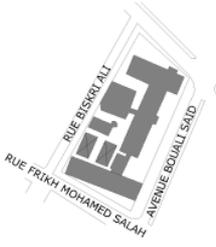
- **Taille** : (surface) varie entre 0.4 à 3.44ha.
- **Forme** : Triangulaires et trapézoïdal.
- **Densité** : L'emprise de sol varie entre 30.18 à 59.01%.
- **Type de construction** : Logements collectif, individuels et équipement.

*Tableau N°9 : Identification des ilots (2008)*

*Source : W. Attoui*

<i>Ilot n°</i>	<i>schéma</i>	<i>Photo</i>
<i>Ilot N°1</i>		
<i>Ilot N°2</i>		
<i>Ilot N°3</i>		
<i>Ilot N°4</i>		

**Tableau N°9 : Identification des ilots (2008) - Suite -**

<i>Ilot n°</i>	<i>Carte</i>	<i>Photo</i>
<i>Ilot N°5</i>		
<i>Ilot N°6</i>		
<i>Ilot N°7</i>		
<i>Ilot N°8</i>		
<i>Ilot N°9</i>		

### **III. Mutation urbaine du tracé parcellaire de quartier Gazomètre dans la période de 1995 et 2008 :**

#### **• Introduction :**

L'examen de la trame parcellaire du quartier Gazomètre s'avère intéressante dans la mesure où elle constitue une ligne de force de l'urbanisation.

Le parcellaire est un ensemble de la division du sol en parcelles et sa représentation cartographique. Désigne généralement tout partage du sol et l'ensemble des lots qui le constituent. En tant que portion de l'espace, la parcelle est définie par les limites précises, chaque limite étant concrétisée par une ligne topographique visible au sol et commune avec la parcelle voisine.

L'ensemble parcellaire constitue un canevas continu, sans vides intercalaires. La forme de chaque parcelle est donc étroitement tributaire de celles des parcelles qui l'entourent.

Dans tous les cas, la formation et l'orientation des parcelles sont déterminées par la présence d'une voie d'accès qui en constitue l'une des limites.

La parcelle c'est une portion de l'espace, est aussi une unité de propriété : le parcellaire représente donc l'ensemble du système d'appropriation foncière d'un espace. A ce titre, il est lié à la notion de cadastre.

#### **• Objectif de l'analyse du tracé parcellaire :**

Dans notre analyse nous étudions la logique de la mutation de découpage parcellaire et les différentes manières d'utiliser la même parcelle, ainsi que :

- Déterminer les caractéristiques des parcelles (tailles, formes et statut) dans les deux périodes d'étude.
- Détecter les formes de mutation de parcellaire.

#### **• Approche d'analyse :**

L'analyse de parcellaire commence à Venise dans les années cinquante quand Saverio Muratori engage un travail d'ensemble sur la ville et procède à une première définition des outils de l'analyse urbaine avec les notions de croissance, de typologie et de morphologie.

Les plus préoccupés de la dimension parcellaire sont : G.Caniggia en Italie, Françoise, Boudon et Jean Castex en France et les travaux les plus récents se sont les travaux de Pierre Merlin et Albert Leary.

#### **• Outil d'analyse :**

- Plan cadastraux.
- Plan parcellaires.

#### **• Critères d'analyse :**

- Taille et forme de la parcelle.
- Statut de la parcelle.

### **III.1. Taille et formes du parcellaire :**

#### **Introduction :**

La lecture du parcellaire dans le quartier Gazomètre durant les deux périodes d'analyse (1995 et 2004) a révélée que : Le parcellaire dans le quartier est de « type polygénique » : composé de maillage plus dense, les rues plus courtes, et les îlots moins profonds.

Ainsi que la forme et taille des parcelles se différent d'une période a une autre :

**En 1995**, les parcelles prennent des formes étroites, avec l'absence d'une étude urbanistique préalable, on peut l'expliquer par le biais de la trame de construction : jusqu'au XIXe siècle, les techniciens de construction traditionnelles pour les maisons et les immeubles ordinaires utilisaient une travée dont la longueur était conditionnée par la portée du matériau d'ossature (5 à 7 mètres). La largeur de chaque façade qui résultait de cette contrainte technique a dans ce cas influencé la largeur des parcelles perpendiculaires à la rue.

**En 2008**, le parcellaire dans le quartier Gazomètre prend des formes diversifier. On observe la juxtaposition des parcelles de toutes tailles au niveau de même îlot. Cette variété extrême de parcellaire fait alterner de petites maisons avec parfois de grands équipements (centre commerciale, administration...).

La genèse de ces formes prend les raisons suivantes :

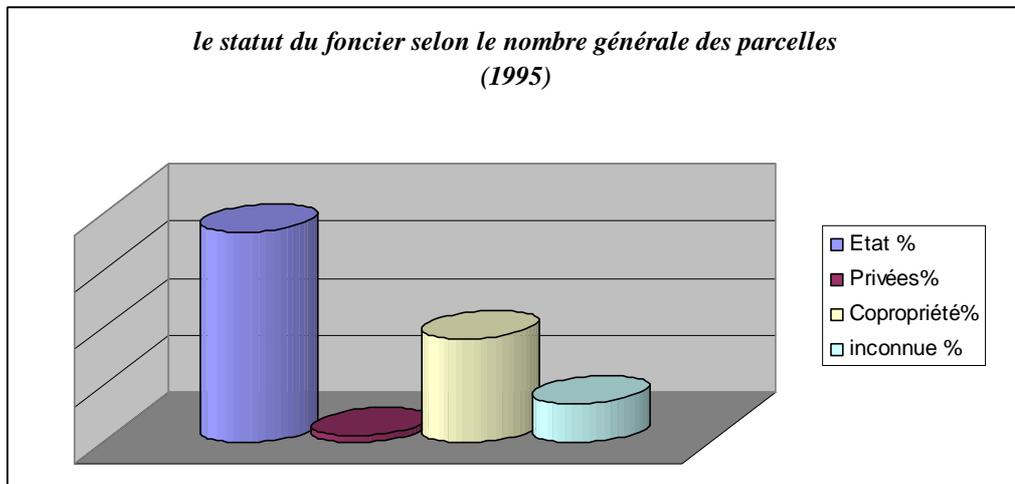
- L'addition des deux parcelles qui prennent des formes différentes.
- Redivision accompagnée par un effacement du parcellaire précédent.
- La nécessité de s'ouvrir sur la rue.
- L'implantation des nouveaux équipements, ce qui concrétisent le passage du quartier Gazomètre de statut du rural vers l'urbain. Ce dernier qui signale une grande mutation de ce quartier.

### **III.2. Le statut des parcelles du quartier Gazomètre dans la période de 1995 et 2008 :** (Voir carte C6).

Le statut des parcelles est indiqué en pourcentage dans les graphes suivants selon le nombre général des parcelles qui compose les ilots dans chaque période d'analyse :

#### **En 1995 :** (Voir graphe.5)

- Propriétés privées occupent 1.11% du nombre total des parcelles.
- Propriétés de l'état occupent 36.74% du nombre total des parcelles.
- Copropriétés occupent 18.23% du nombre total des parcelles.
- Propriétés inconnues occupent 6.88% du nombre total des parcelles.

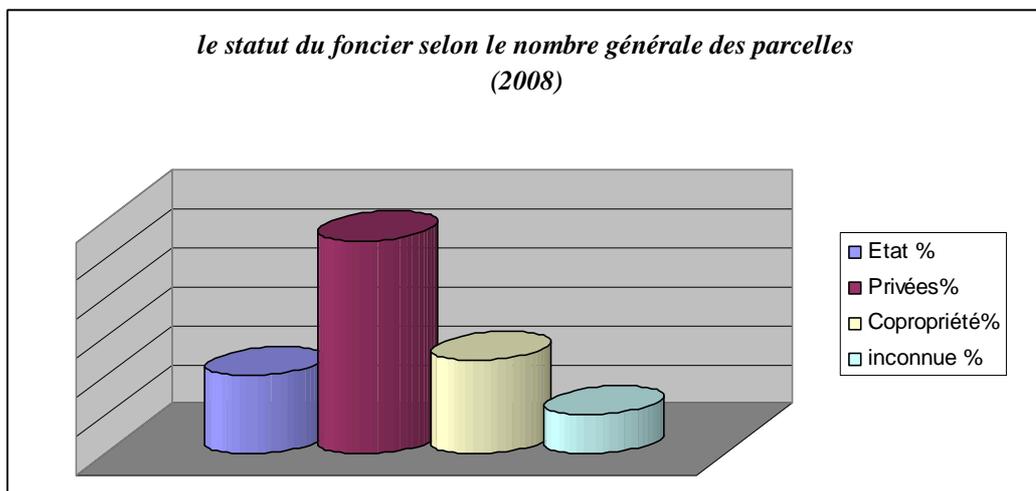


**Graphe. 5**

*Source : cadastre 2009*

**En 2008 :** (Voir graphe. 6)

- Propriétés privées occupent 54.88% du nombre total des parcelles.
- Propriétés de l'état occupent 15.78% du nombre total des parcelles.
- Copropriétés occupent 24% du nombre total des parcelles.
- Propriétés inconnues occupent 5.26% du nombre total des parcelles.



**Graphe.6**

*Source : cadastre 2009*

A partir de l'analyse des données présentées dans les graphes précédents, on peut retirer les enseignes suivants :

**En 1995**, la propriété étatique présente 36.74% du nombre total des parcelles, par rapport à la propriété privé qui présente uniquement 1.11% du nombre total des parcelles. Cette situation est expliquée par l'axé l'imité au foncier et la main mise de l'état sur ce dernier.

**En 2008**, la tendance précédente est inversée : le statut du foncier dans le quartier Gazomètre est dominé par la propriété privé ; ou on peut enregistrer le pourcentage de la propriété privée est de 54.88% du nombre total des parcelles par rapport a la propriété étatique qui occupe uniquement 15.78% du nombre total des parcelles.

Ce recule de la propriété étatique par rapport a la propriété privée ; est expliqué par la libéralisation foncière pour démonopoliser la gestion foncière et instaurer un marché foncier libre régi par un urbanisme réglementaire.

Dans cette période aussi, le foncier est arrivé à un plafond de 45 000 DA / m<sup>2</sup> (Mai 2008) comparant a celui enregistré durant l'année de 1995 qui atteint le 1 000 DA/m<sup>2</sup> dans le quartier Gazomètre.

Ce phénomène est expliqué par le fait que le prix du sol dans le quartier Gazomètre, il est dépend des éléments suivants :

- La compétition pour l'usage du sol le plus pré au centre-ville coloniale : qui est encore le facteur- clé qui détermine la propriété, l'usage, la densité et donc les gabarits et l'aspect du bâti.
- L'accessibilité et la constructibilité du lot de terrain.

En conclusion, le prix du foncier n'est plus celle du sol en tan que tel, il incorpore aussi les coûts de son aménagement et de sa transformation. **C'est la charge foncière.**

Les effets d'image, les perspectives de profit, et la spéculation, sont également essentiels pour déterminé le prix le foncier dans le quartier Gazomètre.

### **III.3. Processus et modes de mutations du parcellaire du quartier Gazomètre :**

L'analyse de la forme, taille et statut du parcellaire dans le quartier Gazomètre en 1995 et 2008 ; a révélée que le parcellaire dans ce quartier est en plein mutation :

**En 1995**, le parcellaire dans le quartier Gazomètre prend généralement des formes étroites et un statut étatique qui domine. Cette réalité urbaine **en 2008** est inversée, les parcelles deviennent de toutes tailles au niveau de même îlot, et le statut privé prend le grand pourcentage du nombre total des parcelles.

Ce processus de mutation du parcellaire est opérer selon les modes suivants :  
(Voir carte C7).

- **Le remembrement :**

Un regroupement de parcelles.

- **La redivision :**

Les transformations consistent à la division s'une parcelle existante à plusieurs d'autre parcelles.

La redivision accompagnée par un effacement du parcellaire précédent.

Le changement du statut du foncier ; de la propriété étatique vers la dominance de la propriété privée accroît le processus de mutation et engendrer une reconstitution des parcelles par des différents modes.

#### **IV. Mutation du cadre bâtis de quartier Gazomètre dans la période de 1995 et 2008 :**

##### **Introduction :**

L'étude du cadre bâtis dans les deux périodes d'Analyse, consiste à déterminer la mutation dans la typologie des constructions selon :

- La nature d'occupation.
- Le nombre d'étage.
- L'état de construction.
- La densité.

##### **IV. 1. Typologie des constructions selon la nature d'occupation :**

(Voir carte C8).

En 1995, Le quartier Gazomètre présente de différents types de constructions qui semblent le résultat du jeu progressif de substitution, et de la coexistence de 03 types différents :

1. Des constructions à usage d'habitat :
  - Des grands immeubles d'habitat sous forme de copropriété.
  - Des maisons isolées bordées de commerces.
2. Des constructions à usage d'activité :
  - Des constructions plus modestes correspondent souvent aux artisans.
3. Des grands équipements de nature publique :
  - Souk El Fellah.
  - Marché El Hattab.
  - Centre de formation (CITAM).
  - Parc APC.
  - Hangars de stockages.

Dans cette période, dans le tissu du quartier Gazomètre, on assiste à une alternance de rues denses (grands équipements, immeubles et maisons en rangées), des rues moins denses (villas et lots libres), et des rues acceptant commerces et services ; ainsi que des rues strictement résidentiels.

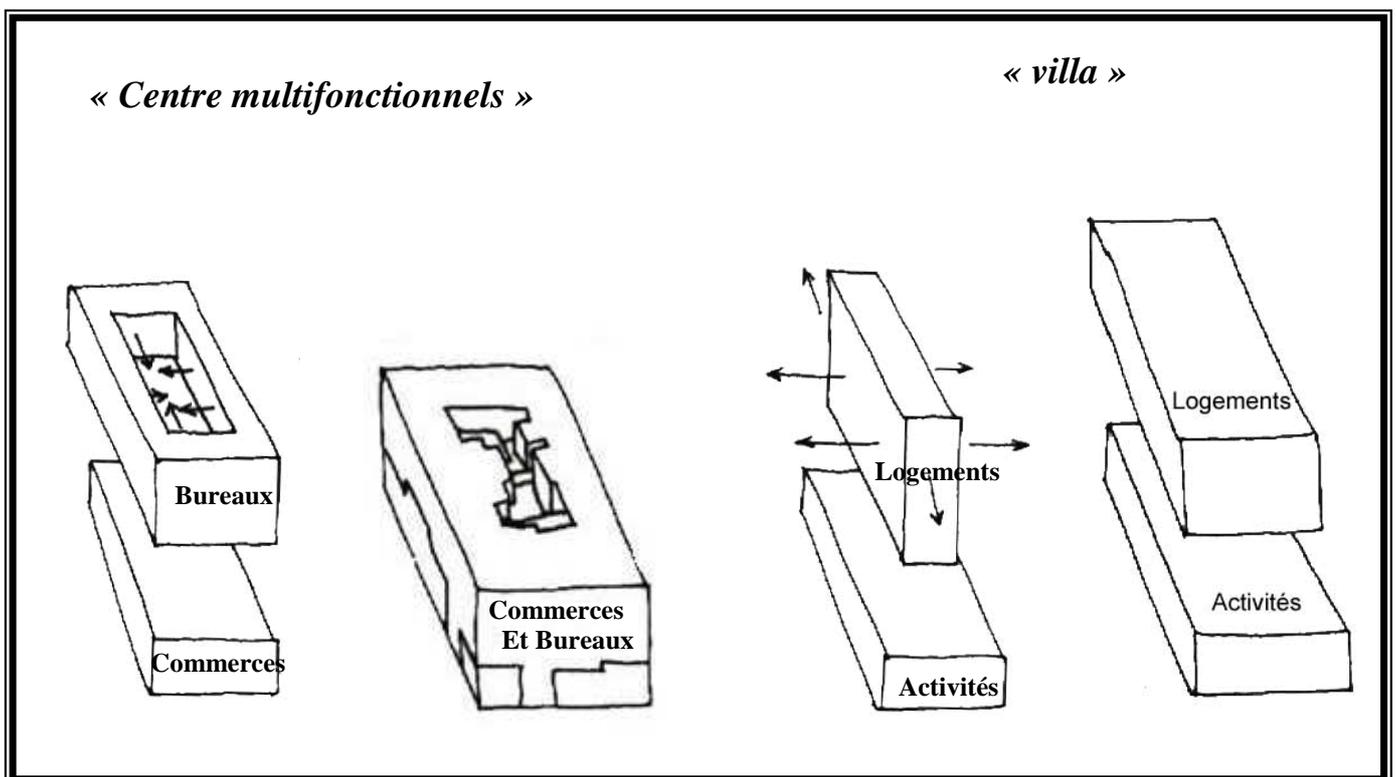
Dans la même période, le cadre bâtis est marqué par des rangées de bâtisses qui sont formées de la répétition de maisons semblables (**ilot 1, ilot 5, ilot 6 et ilot 7**). Cette répétition est souvent la conséquence des conditions initiales, elle révèle l'identité unique du statut des habitants, l'égalité des propriétés foncières (un projet étatique), la similitude des matériaux et des procédés constructifs.

Ces maisons en rangées dans les **ilots 1, 5, 6 et 7**, sont inscrites parmi des logements individuels, ces types de bâtiments constituent en fait des barres qui volumétriquement ne sont pas très éloignées des immeubles HLM.

En 2008, Le quartier Gazomètre plus à la typologie citée précédemment, il est dominé par une nouvelle typologie particulière de construction qui a remplacé les anciennes habitations, qui est : « la villa » et « les centres multifonctionnels : centre d'affaire et centre commerciale ». (Voir figure.46).

Le premier type « la villa » ; c'est une bâtisse de grande hauteur qui regroupe à la fois deux activités principales qui sont : l'habitat et l'activité (activité mixte). Cette construction dite : « villa » se présente sous la forme d'une bâtisse composée d'un rez-de-chaussée (réserve aux locaux) et deux, voire trois étages, le type se rapproche de l'habitat collectif, et se traduit par l'agencement de quatre, parfois cinq appartements, disposant souvent d'un accès indépendant.

Le second type « les centres multifonctions » ; c'est une construction de grande hauteur qui regroupe des locaux de commerces, et des bureaux (activité mixte) distribués sur plusieurs étages.



*Typologie de construction selon la nature  
d'occupation dans le quartier Gazomètre en 2008*

*figure.46*

Dans les deux périodes, l'implantation du cadre bâti se fait selon trois formes :

1. Aligné à la voie : la plupart des constructions sont alignées à la voie d'accès.
2. En retrait par rapport à la voie : le retrait des constructions varie de 1.5 à 2.5 m par rapport à la voie d'accès. Exceptionnellement le retrait des tours AADL atteint 15 m.
3. Les clôtures : certaines constructions en retrait présentent des clôtures matérialisées par un mur qui ne dépasse pas 1.7 m de hauteur.

La mutation détectée du cadre bâti, est effectuée selon les opérations suivantes :

- L'implantation d'un nouveau centre commercial après la démolition d'une maison vétuste.
- L'implantation d'un équipement dans une friche urbaine (terrain vide).
- Une rénovation due à l'état vétuste de la maison pour une nouvelle construction.
- Habitation remplacé par une autre habitation : Une nouvelle construction qui a dû remplacer une ancienne.

Ces mutations sont accompagnées des nouvelles fonctions en plus de l'habitat avec l'occupation du R.D.C ou du devant des maisons par des commerces répondant aux attentes des clients qui fréquentent les lieux.

En effet, un ensemble de maisonnettes ou de logements superposés peuvent s'établir au dessus d'une série de magasins, de locaux d'activités ou des d'équipements de quartier.

Cette disposition permet une mixité des fonctions qui renoue avec les dispositions habituelle dans la période passée (1995).

**On peut conclure que, La zone est en voie de redéfinir passant de la fonction strictement résidentielle à une fonction mixte mais plus de commerces et services que d'habitat.**

#### **IV.2. Typologie de construction selon le nombre de niveaux :**

*(Voir carte C9).*

Les niveaux des constructions dans chaque période d'analyse (1995 et 2008) et par ilots : *(Voir Tableau N°10)*

Ilots		Nombre des constructions					%				Obs. Dominance
		TOTAL	R.D.C	R+1	R+2 R+4	> R+4	R.D.C	R+1	R+2 R+4	> R+4	
1	1995	19	13	00	03	03	00	00	50	50	R+2/ >R+4
	2008	42	23	13	02	03	54.76	30.95	4.76	7.14	R.D.C
2	1995	07	04	02	00	00	66	35.5	00	00	R.D.C / R+1
	2008	12	00	07	04	01	00	58.33	33.33	8.33	R+1
3	1995	10	08	02	00	00	80	20	00	00	R.D.C
	2008	14	11	03	00	00	07.85	21.42	00	00	R+1
4	1995	10	04	03	03	00	40	30	30	00	R.D.C / R+1/ R+2
	2008	09	06	02	00	01	66.66	22.22	00	1111	R.D.C
5	1995	19	08	08	03	00	42	42	15	00	R.D.C / R+1
	2008	11	01	05	05	00	09.09	45.45	45.45	00	R+1/ R+2 /R+4
6	1995	14	05	09	00	00	35	64	00	00	R.D.C / R+1
	2008	25	00	12	12	01	00	4.8	4.8	04	R+1/ R+2/R+4
7	1995	11	06	04	01	00	54	37	9	00	R.D.C
	2008	19	13	05	01	00	6.84	26.31	5.26	00	R+1
8	1995	09	02	04	02	01	22.2	44.4	22.2	11	R.D.C /R+1/ R+2/ R+4
	2008	11	04	05	02	00	36.36	45.45	18.18	00	R+1

Tableau N°10

Le nombre des niveaux dans le quartier Gazomètre dans la période de 1995 et 2008.

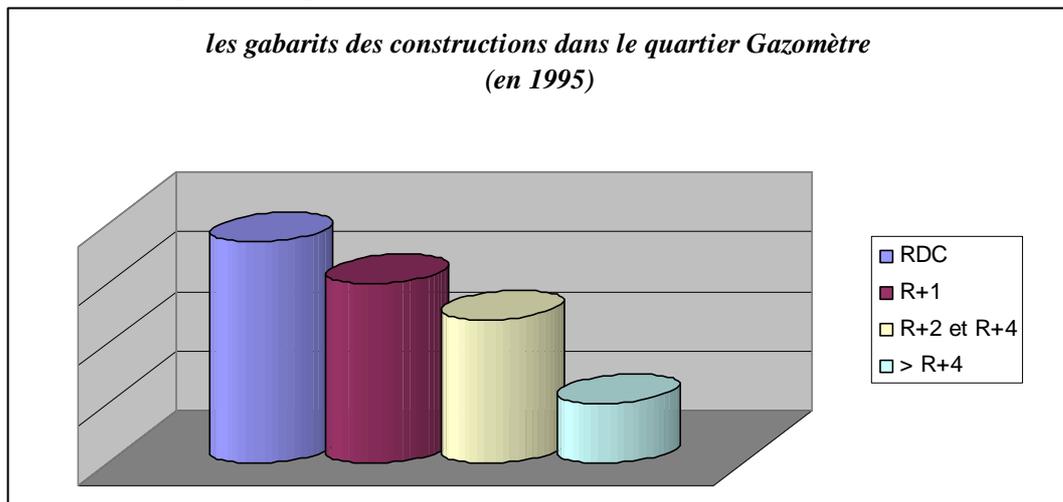
Source : W. Attoui

A partir de tableau précédent, on peut retirer les données suivantes :

**En 1995**, Le quartier se caractérise par une hétérogénéité des gabarits repris selon les taux suivants :

- 37% des constructions en RDC.
- 30% des constructions en R+1.
- 23% des constructions en R+2, R+4.
- 10% des constructions en + R+4.

Dans cette période, nous observons divers types de niveaux (R.D.C, R+1, R+2, R+3, R+4, R+5...) parmi lesquels s'affirment le R.D.C. et le R+1.

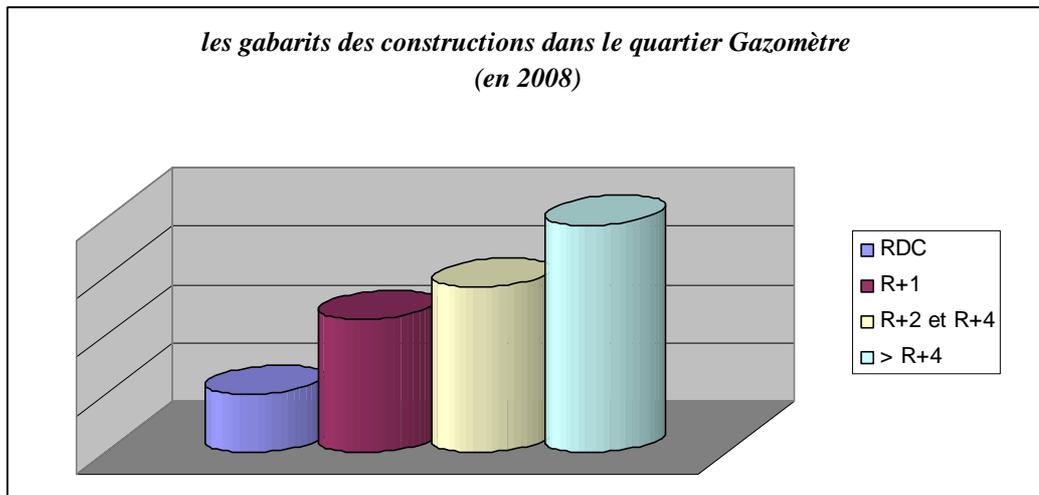


**Graphe.7**

Par contre **en 2008**, Le quartier enregistre les gabarits selon les taux suivants :

- 10 % des constructions en RDC.
- 22.79 % des constructions en R+1.
- 28.29 % des constructions en R+2, R+4.
- 38.92% des constructions en + R+4.

Dans cette période, nous observons la dominance des constructions de grandes hauteurs (>R+4) par rapport a celles qui existent dans le quartier.



**Graphe.8**

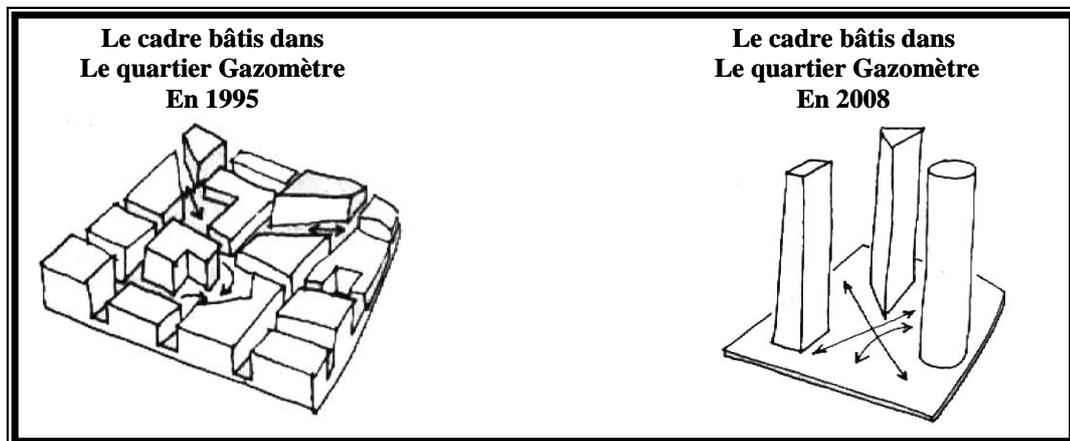
Les constructions analysées au niveau du quartier Gazomètre dans la période de 1995 et 2008 présentent une silhouette incohérente, une mosaïque de maisons individuelles, immeubles collectif et équipements, allant du simple R.D.C surmonté d'un étage jusqu'aux constructions de plus de 5 niveaux :

**En 1995**, Le quartier Gazomètre présente une silhouette manquant d'homogénéité : Les constructions composées de RDC et R+1 ont un taux assez proche et le plus élevés par rapport aux autres taux enregistrés. (*Voir graphe.7*).

**Par contre en 2008**, les données ont changées : les constructions deviennent plus hautes a que ce qui est existant en 1995. (*Voir graphe.8*).

Les constructions de plus de cinq niveaux sont nombreuses par rapport à celles enregistré en 1995. Elles s'imposent, avec leurs gabarits dans le paysage du quartier Gazomètre. Ce qui fait apparaitre le phénomène « **d'élasticité verticale** ». (*Voir figure.47*)

L'émergence de cette typologie des constructions nous montre que une nouvelle logique est mises en œuvre par les acteurs privés.



**Mutation des gabarits des constructions dans le quartier Gazomètre  
*figure.47***

Cette logique est exprimée par les individus pour rentabiliser le prix du foncier qui devient de plus en plus chère, autrement dit, ils réagissent ainsi afin de satisfaire leurs besoins socio-économiques.

### **IV.3. Typologie de construction selon l'état de constructions :**

(Voir carte C10).

L'état des constructions dans chaque période d'analyse (1995 et 2008) et par ilots, il est indiqué dans le tableau suivant : (Voir Tableau N°11)

Ilots		Bon état %	Moyen %	Mauvais %	Très moyen %	En Ruine %	En Cours %
1	1995	5	15	10	70	-	-
	2008	10	20	-	70	-	-
2	1995	-	50	16.66	16.66	2 démolie	16.66
	2008	48.66	20	10	16.66	-	-
3	1995	-	60	40	26	2 démolie	-
	2008	42	40	20	26	-	-
4	1995	1	40	50	1 hangar	2 hangars	10
	2008	53	20	10	-	-	-
5	1995	-	61.01	21	11	4	4
	2008	10	61.01	21	-	-	-
6	1995	7.14	57	28.5	7.14	-	-
	2008	48	30	10.5	7.14	-	-
7	1995	9	54.54	27.27	9	-	-
	2008	174.20		20	9	-	-
8	1995	11	55.5	22	-	-	-
	2008	23	55.5	12	-	-	-

**Tableau N°11**

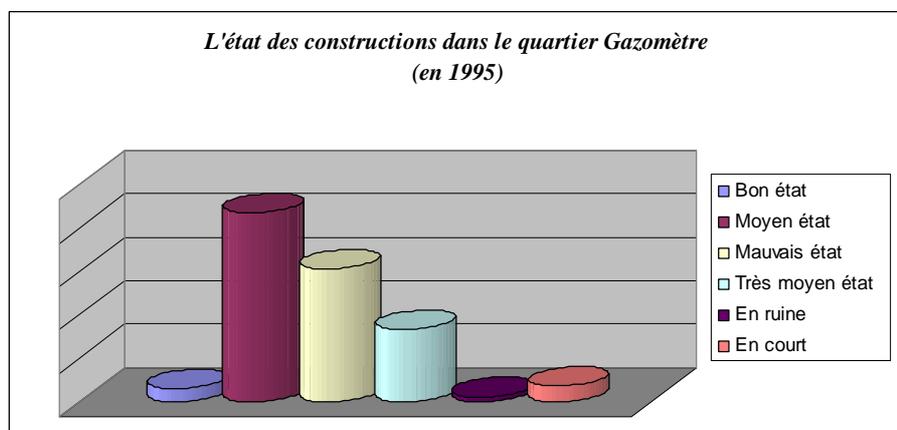
**Typologie de construction selon l'état de constructions dans le quartier Gazomètre  
Durant la période de 1995 et 2008.**

Source : W. Attoui

A partir de tableau précédent, on peut retirer les données suivantes :

**En 1995**, l'état des constructions dans le quartier Gazomètre est détecté selon les taux suivants :

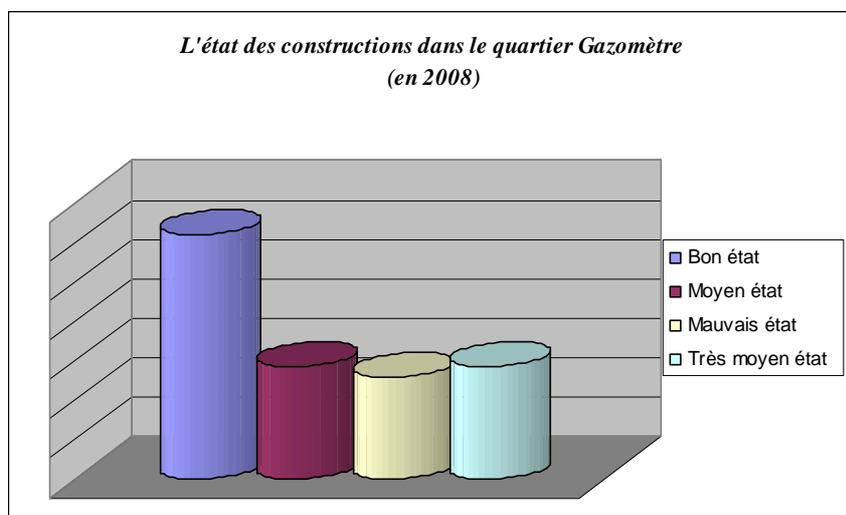
- **3.12 %** des constructions en bon état.
- **43.67%** des constructions en moyen état.
- **30.36%** des constructions en mauvais état.
- **16.75%** des constructions en très moyen état
- **1.11%** des constructions en ruine.
- **3.65%** des constructions en cours.



**Grappe.9**

**Par contre en 2008**, l'état des constructions dans le quartier Gazomètre est détecté selon les taux suivants :

- **31.10%** des constructions en bon état.
- **30.81%** des constructions en moyen état.
- **12.93%** des constructions en mauvais état.
- **14.42%** des constructions en très moyen état.



**Grappe.10**

**IV. 4. La densité :**

La notion de la densité a toujours été centrale dans l'analyse urbaine, elle joue un rôle important la détermination des formes de mutations de cadre bâtis.

La densité du cadre bâtis dans le quartier Gazomètre est analysé a travers les indicateurs suivants :

- ***Le coefficient d'occupation du sol (COS) :***

$$\text{COS} = \frac{\text{Surface totale plancher hors œuvre} \times \text{le nombre d'étages}}{\text{Surface foncière}}$$

- ***Le coefficient d'emprise au sol (CES) :***

$$\text{CES} = \frac{\text{Surface d'emprise du sol}}{\text{Surface foncière}}$$

Le coefficient d'occupation du sol (**COS**) et Le coefficient d'emprise du sol (**CES**). Ce se sont des indicateurs synthétiques et révélateurs de nombreuses caractéristiques urbaines qui lui sont corrélées.

Les données de la densité sont enregistrées dans le tableau, suivant :  
(**Voir Tableau N°12**)

Identification d'ilot / Indicateur d'occupation du sol	ILOT 1		ILOT 2		ILOT 3		ILOT 4		ILOT 5		ILOT 6		ILOT 7		ILOT 8		ILOT 9	
	Surface total d'ilot (M²)	24690		4136		4170		15687		4152		10430		3938		5010		4703
S ilot / S terrain (%)	27.89		6.67		4.71		17.72		4.69		11.78		4.58		5.66		5.31	
COS Habitat	1 9 9 5	2 0 0 8	1 9 9 5	2 0 0 8	1 9 9 5	2 0 0 8	1 9 9 5	2 0 0 8	1 9 9 5	2 0 0 8	1 9 9 5	2 0 0 8	1 9 9 5	2 0 0 8	1 9 9 5	2 0 0 8	1 9 9 5	2 0 0 8
	0.1 - 2.5	0.19 - 4.54	0.8 - 2.00	0.85 - 3.24	0.4 - 2.00	0.53 - 1.93	0.4 - 1.00	0.41 - 1.46	1.52 - 3.00	1.52 - 4.00	0.2 - 2.4	0.73 - 5.00	0.2 - 2.4	0.58 - 2.00	0.2 - 2.5	0.58 - 2.76	/	/
COS Equipement	1.2 - 2.10	0.6 - 1.8	/	4.00	/	/	/	1.60	/	5.00	/	3.26	/	/	/	0.48	2.36	2.36
CES Habitat	1.00	0.28 - 1	0.5	1.00	0.5	- 1.00	0.5 - 1.00	0.7	- 1.00	0.52 - 1.00	0.5 - 0.1	0.36 - 1.00	0.5 - 1.00	0.18 - 1.00	0.5 - 1.00	0.18 - 1.00	/	/
CES Equipement	0.5	1.00	/	1.00	/	/	/	0.40	/	1.00	/	0.41	/	/	/	0.48	1.00	1.00

Tableau N°12

Analyse de la densité dans le quartier Gazomètre  
Durant la période de 1995 et 2008.

Source : W. Attoui

L'analyse des **COS** et **CES** dans chaque période 1995 et 2008 a révélé les résultats suivantes :

Dans les deux périodes d'analyse (1995 et 2008), On trouve dans un même ilot ou dans une succession d'ilots des densités décroissantes qui relient graduellement l'équipement et l'habitat.

Le **COS** et le **CES** observés (soit pour l'habitat ou pour l'équipement) dans la période 2008 est plus élevé a celui observé dans la période de 1995 :

En 2008, la valeur de **CES (CES habitat et CES équipement)** est plus élevée a celui (**CES habitat et CES équipement**) enregistrée en 1995.

Cette différence est justifiée par la manière d'occupation spatiale de la parcelle et la hauteur de la construction.

Dans notre cas, la majorité des parcelles dans le quartier Gazomètre (durant la période de 2008) ont subies une densification sous la forme de « **La micro-densification** ».

Cette opération est effectuée à l'échelle d'une seule parcelle. Elle consiste à détruire une bâtisse de faible taille pour y construire à la place un immeuble, dont la surface construite se rapproche le plus possible de la surface de l'assiette foncière et la hauteur du cadre bâtis est maximale.

En effet, La micro-densification est effectuée par deux méthodes : (*Voir carte C11*).

**A. Densification horizontale :**

C'est le changement qui s'effectue au niveau de la parcelle et spécialement sur espace bâtie, c'est-à-dire changer les limites du cadre bâtis (**Ce qui provoque l'augmentation de la valeur de CES**).

Il existe plusieurs types selon la direction et façon de changement :



**1-Densification horizontale vers L'arrière**



**2-Densification horizontale vers L'avant**



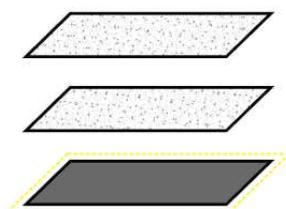
**3-Changement de la forme**



**4-Densification horizontale vers L'avant et l'arrière**

**B. Densification verticale :**

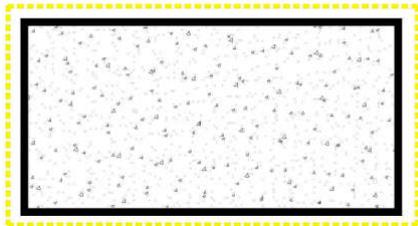
C'est la densification qui s'effectue dans le sens verticale, quant il n'y a pas un espace horizontale généralement pour profiter de la valeur du foncier. (**Ce qui provoque l'augmentation de la valeur du COS**)



**Densification verticale**

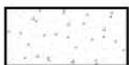
**C. Substitution :**

Garder les limites et renouvellement au niveau de la structure et la façade (sauf les limites) elle s'effectue généralement dans les centres villes ou le foncier est rare et chère.



**Substitution**

**Légende :**



Extension nouvelle.



Bâtisse existante.



Limite de la parcelle.

Touts les cas de mutations recensées du cadre bâtis dans le quartier Gazomètre (densification horizontale et verticale) ont pour but le gain de plus d'espace et la rentabilisation de la valeur du foncier.

## **VI. Mutation du paysage urbain du quartier Gazomètre entre la période de 1995 et 2008 :**

### **Introduction :**

A cause de l'absence des informations et des données qui décrit le paysage urbain qui fait l'image du quartier Gazomètre dans la période de 1995, et afin de détecter les mutations paysagères, on a procédé à analyser les façades des nouvelles constructions qui ont été bâties après 1995.

Les façades choisies pour l'analyse, ce sont les façades qui donnent sur la rue (type boulevards), car la rue est le lieu privilégié d'expression du langage architectural, surtout dans ce qu'on appelle les « immeubles urbains » qui forment un front continu à l'alignement.

Cette analyse est faite sur les grands axes (type boulevards) (*Voir figure.48*), qui sont les suivants :

- le boulevard Souidani Boudjmaa .
- le boulevard Bouzered Hocine.
- le boulevard Gazomètre.
- le boulevard Bouali Saïd.

### **C'est quoi un boulevard ?**

Le boulevard introduit en quartier un type d'espace différent de celui des rues. Il se réfère à une autre échelle que celle, familière, des quartiers.

Les boulevards relient à grandes distances des points importants : gares, grands équipements, ministères, casernes, et s'organisent en réseaux, d'où une tendance aujourd'hui à oublier un autre rôle : le boulevard est un espace ouvert aux activités commerciales.

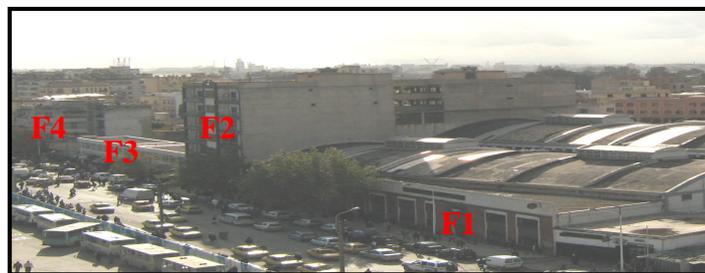
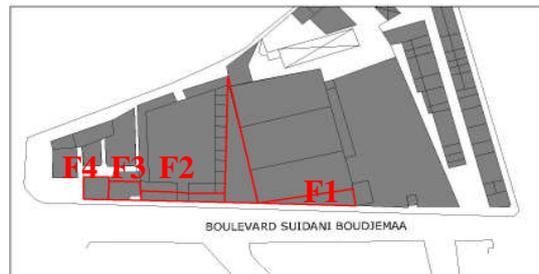
L'avenue participe d'une origine différente rectiligne et continue alors que les boulevards forment un système concentrique et discontinu, elle est dans l'organisation à grande échelle du territoire.

### **Les outils d'analyse :**

- Les photos de quelques façades qui donnent sur les quatre boulevards.

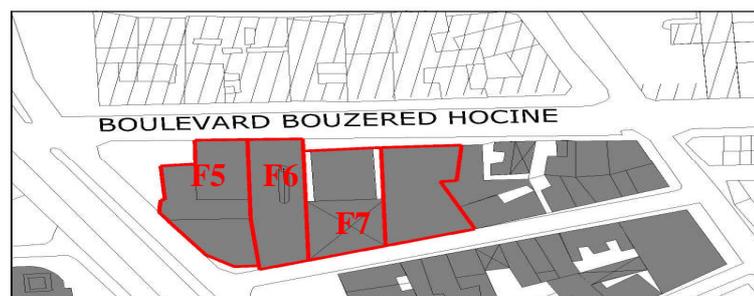


**Les grands boulevards dans l'aire d'étude**  
*Figure.48*



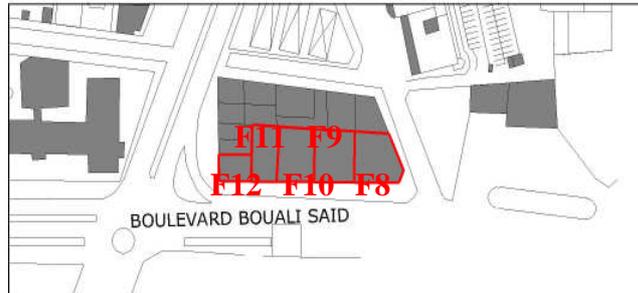
**Les façades sur le boulevard Souidani Boudjema**

*Figure.49*



**Les façades sur le boulevard Bouzered Hocine**

*Figure.50*



**Les façades sur le boulevard Bouali Saïd**

*Figure.51*



**Les façades sur le boulevard Gazomètre**

*Figure.52*

**Les résultats d'analyse :**

L'analyse des façades à travers les photos (*Voir figures 49, 50, 51, 52*), a révélée les résultats suivants :

Dans l'ensemble, le mélange des styles, des matériaux, des couleurs, le manque de compétence dans la conception et la construction ainsi que le non-respect du règlement, donnent une impression générale de désordre et d'incohérence.

• **Le style architectural :**

L'analyse des façades ainsi que les formes architecturales qui les composent, apparient la référence à deux modèles distincts, celui d'origine, dit « **traditionnel** » ou « **le style arabo-musulman** », tel que les façades : **F8**, et celui d'adoption, dit : « **moderne** » ou « **le style occidental** », tel que les façades : **F2, F5**.

En effet, Des constructions de **l'époque de recasement** : des maisons RDC ou R+1 généralement avec des façades très simples sans aucun ornement, tel que les façades : **F9**.

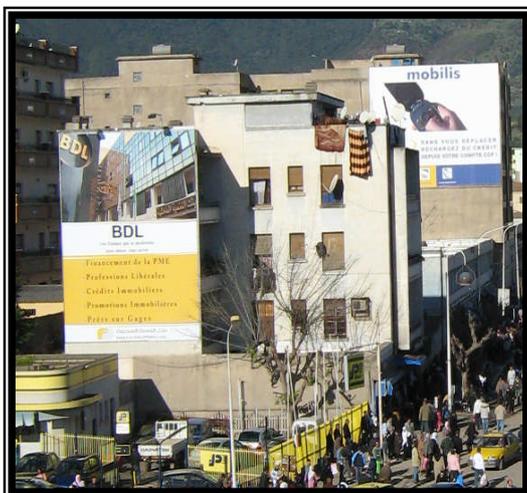
Ainsi que, **Des constructions de l'époque coloniale** : se caractérisent par des façades bien décorées avec l'utilisation de fer forgé dans les balcons, tel que les façades : **F4, F10, F12**.

**Les nouvelles volumétries** qui sont apparait, écrasent les bâtiments anciens environnants, avec une hauteur qui rompre l'équilibre général de l'artère principale, et qui sont fait érigées dans un but de rentabilité. Plusieurs exemples illustrent bien cette dernière idée : les centres commerciaux, tel que : « **EL SALEM** » (**F2**), « **CAM** » (**F3**), et plusieurs d'autres...ect.

• **Les affichages publicitaires :**

L'expansion de l'affichage commercial commence à transformer les façades urbaines dans le quartier Gazomètre avec l'explosion de la publicité dans les années 1990 : de l'affiche collée ou pointe sur les pignons, on passe aux panneaux apposés sur les façades qui sont devenus envahissants jusqu'à la nuisance visuelle, tel que les façades : **F4, F16**.

(*Voir figure.53*).



**L'affichage publicitaire sur les façades**

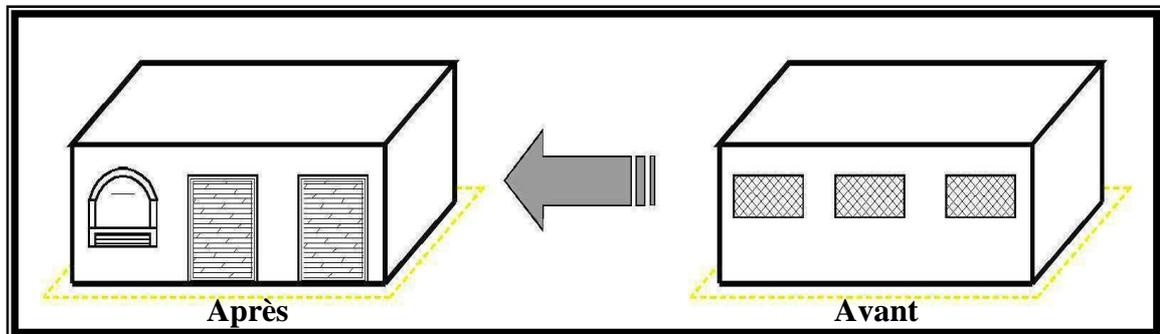
*Figure.53*

- **L'embellissement de la façade :**

Dans certaines anciennes constructions qui se trouvent aux abords des boulevards, leurs façades ont subi des opérations de « **ravalement** », tel que les façades : **F8, F9, F12.**

« **Le ravalement** » est un changement superficiel qui ne touche pas la structure et les espaces intérieurs de la bâtisse, mais transforme uniquement sa façade (*Voir figure.53*).

On constate que la majorité des opérations de ravalement recensées, sont effectuées sur des immeubles d'habitat afin de transformer leurs rez-de-chaussée aux vocations commerciales et dans le but d'investir soit dans le commerce soit dans l'immobilier.



**Ravalement de la façade**  
*figure.54*

- **Le Choix de matériaux :**

**Le type récent** qui n'a pas de caractère particulier il prend tous les types et fait un type connu par des matériaux utilisés qui sont simples industriellement faite par des mains des artisans : Peintures, enduits sur agglomérés. Ces derniers se sont de plus en plus utilisés pour des raisons de coût.

Le béton est dissimulé derrière des parements en fausse pierre brique, céramique, bardages d'aluminium, tôles inox polies, résines ; panneaux d'acier pré laqué.... tel que les façades : **F1, F2, F5, F6, F7, F16.**

Les finitions permettent d'obtenir des effets de brillance, de grainer, de nacrer variant avec l'angle de vue ou la lumière.

Le verre et l'acier ont rendu les façades de plus en plus transparentes, tel que les façades : **F3, F6, F15.**

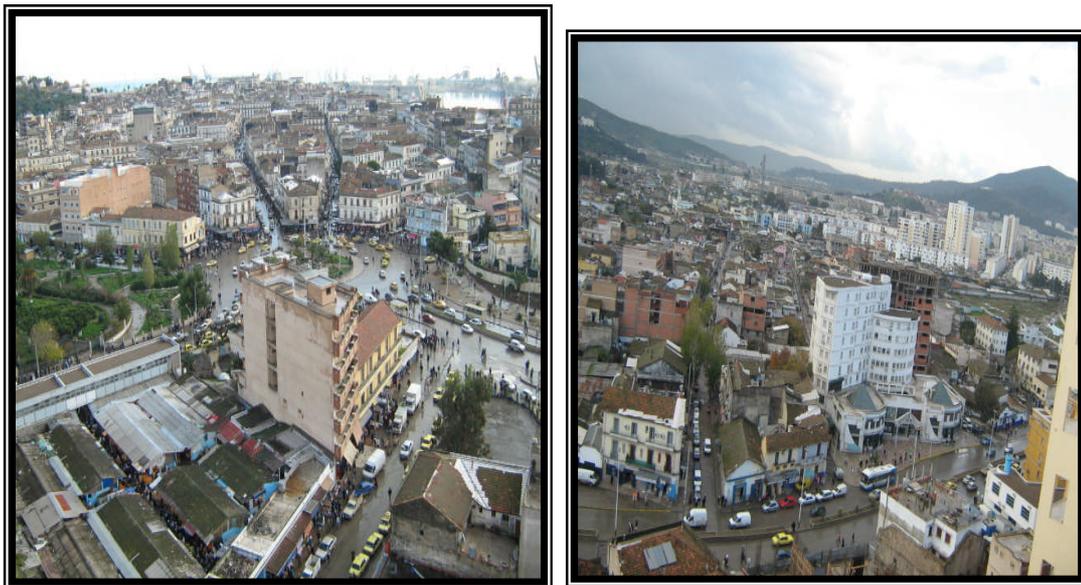
- **Le paysage urbain :**

L'analyse de paysage urbain des grands boulevards révèle la présence de plusieurs type d'architecture qui sont le résultat d'accumulation, de densification et de mutation du cadre bâtis dans le temps se qui donne une nouvelle physionomie au quartier.

Même si les nouveaux éléments sont apparus dans le paysage du quartier Gazomètre, ils sont loin d'être majoritaires et, globalement, c'est l'idée d'un paysage ambigu qui domine notre perception.

Ce qui frappe, c'est tout d'abord la spécialisation des paysages... Ensuite la succession sans ordre de séquences paysagères irrégulières, lui-même renforcé par l'absence des vues sur la ville depuis les principaux axes de pénétration de la ville.

Au total au point de vue paysage, les entrées du quartier Gazomètre apparaissent comme des « sas » de la ville sans en posséder cependant les caractères. (*Voir figure.54*).



*Les entrées du quartier Gazomètre  
(2008)  
figure.55*

On peut conclure que,

Notre étude paysagère révèle, la dominance du duel traditionnel/moderne, en dépit du modèle colonial, fortement implanté par l'acteur privé dans le choix de son architecture.

Le quartier Gazomètre témoigne aussi de l'évolution de l'architecture, des matériaux et des choix d'aménagement qui se sont succédé du fil de sa mutation.

La production urbaine et architecturale dans le quartier Gazomètre connaît une crise de créativité, d'innovation, de ressourcement, d'esthétique, d'urbanité, de gestion et de contrôle.

Dans l'ensemble, le mélange des styles, des matériaux, des couleurs, et le manque de compétence dans la conception et la construction ainsi que le non-respect du règlement, donnent une impression générale de désordre et d'incohérence.

C'est le manque de parti pris dans l'aménagement qui leur donne une qualité paysagère médiocre.

**Conclusion de la section 1 :**

Le quartier Gazomètre est constitué d'un ensemble de constructions dont leurs morphologies et leurs architectures composites se présentent comme des ruptures radicales.

Dont la mutation morphologique observée est la cause de la modification spectaculaire que connaît les formes urbaines du quartier Gazomètre, qui se traduit à travers :

- **La parcelle :**

Substitutions à la parcelle qui change rapidement les implantations initiales par les opérations de remembrement (Un regroupement de parcelles), et la redivision (accompagnée par un effacement du parcellaire précédent). Mais le dessin des rues restent inchangé.

- **Le cadre bâtis :**

Le quartier Gazomètre, présente un mélange des types d'édifices, des jeux des substitutions et progressivement apporté une diversité aux bâtis.

En effet, La densification des bâtiments existants par croissances internes et surélévation.

L'implantation des grands immeubles (équipements et habitat) de grandes hauteurs qui peuvent atteindre jusqu'à le vingt étages, avec des façades caractérisés par des lignes verticaux et d'autres horizontaux avec maçonnerie très simples.

Ainsi que, des nouvelles constructions séparées dont la morphologie et l'architecture composite se présentent comme ruptures radicales, avec celles de l'habitat individuel anciennement connu ; ces habitations sont communément appelées « villas ».

Et en fin le passage d'une fonction strictement résidentielle à une fonction mixte (plus de commerces et services que d'habitat).

- **Le paysage urbain :**

Les mutations architecturales, dans le quartier Gazomètre, ont commencé au début des années 90 avec l'émergence de nouvelles tours de style dit international fait de béton ,de verre et d'acier, ce qui à causer une rupture d'échelle et une rupture volumétrique.

**Cette mutation dans le parcellaire, cadre bâtis et paysage urbain**, que nous pouvons lire dans le quartier Gazomètre n'a pas été voulue comme une réaction esthétique contre la monotonie. Mais plutôt, le jeu des intérêts contradictoires des acteurs privés qui façonnent le tissu urbain du quartier Gazomètre, à travers des petites opérations introduites soit par la spéculation ou bien par le respect des règles d'urbanisme.

Ces opérations non pas touchées uniquement la forme urbaine mais aussi la fonction urbaine des parcelles, bien pour des raisons de côtoyer le centre – ville coloniale et aujourd'hui pour rentabiliser l'usage et l'occupation du sol.

En effet, des nouvelles formes d'activités commerciales et tertiaires sont détectées au niveau du quartier Gazomètre, ce qui a fait l'objet d'une analyse dans les paragraphes de la section suivante.

**Section 2 :  
Les mutations fonctionnelles du quartier Gazomètre  
(Entre 1995 et 2008)**

	<i>Page</i>
<i>Introduction :</i> .....	186
<i>I. le processus de mutation des fonctions urbaines dans le quartier Gazomètre durant la période de 1995 et 2008 :</i> .....	186
<i>II. Mutation des équipements commerciaux et tertiaires dans la période de 1995 et 2008 dans l'aire d'étude :</i> .....	191
<i>II.1. des équipements commerciaux et tertiaires existants dans la période de 1995 :</i> .....	191
<i>II.1.1. Le marché couvert « marché El Hattab » :</i> .....	191
<i>II.1.2. Les Aswak (Les galerie) :</i> .....	191
<i>II.1.3. Les locaux commerciaux :</i> .....	192
<i>II.2. les équipements commerciaux et tertiaires existants dans la période de 2008 :</i> .....	194
<i>II.2.1. Le marché El Hattab :</i> .....	194
<i>II.2.2. Les halles :</i> .....	194
<i>II.2.3. Les centres commerciaux :</i> .....	195
<i>II.2.4. Les locaux commerciaux :</i> .....	195
<i>II.2.5. Sièges d'administration :</i> .....	195
<i>II.2.6. Sièges De services :</i> .....	195
<i>II.3. Le commerce informel :</i> .....	197
<i>II.3.1. Définition :</i> .....	197
<i>II.3.2. Situation du secteur informel dans l'aire d'étude :</i> .....	197
<i>II.4. Commerce de gros :</i> .....	198
<i>II.5. Diagnostic :</i> .....	199

---

<i>III. Localisation des activités commerciales dans l'aire d'étude :.....</i>	<i>200</i>
<i>III.1. Enquête :.....</i>	<i>200</i>
<i>III.2. Éléments de définition :.....</i>	<i>201</i>
<i>III.3. Éléments de définition :.....</i>	<i>202</i>
<i>III.3.1. Les boulevards :.....</i>	<i>202</i>
<i>III.3.2. Les rues :.....</i>	<i>203</i>
<i>III.4. Diagnostic :.....</i>	<i>207</i>
<b><i>Conclusion de la section 2 : .....</i></b>	<b><i>209</i></b>

---

**Introduction :**

Les mutations morphologiques qui ont marqué le quartier Gazomètre, ont été accompagnées par d'autres mutations de type fonctionnelles.

En effet, à travers les paragraphes de cette section, on va aborder la question des mutations fonctionnelles, plus particulièrement celle des activités tertiaires et commerciales ; sous les 03 aspects :

- les nouvelles formes de mutation des activités commerciales et tertiaires.
- leurs dispositions morphologiques.
- La localisation des activités tertiaires et commerciales et leurs critères d'implantations dans les rues du quartier Gazomètre.

Tracer le processus de mutation des activités commerciales et tertiaires dans la zone d'étude durant la période de 1995 jusqu'à 2008 ; c'est l'objectif principale de cette section.

**Approche :**

L'étude de la mutation de l'appareille commerciale et tertiaire, les critères et les règles d'implantation sont analysées suivant une approche fonctionnelle (**Beaujeu-Garnier, 1977**).

**Outils d'analyse :**

- Enquête.
- Cartes et schémas,
- Tableaux et graphes.

**I. le processus de mutation des fonctions urbaines dans le quartier Gazomètre durant la période de 1995 et 2008 :**

Nous donnons ci-dessous un aperçu général et rapide sur la situation des ilots sur le plan fonctionnel, durant les deux périodes d'analyse (1995 et 2008) : (**Voir Tableau N°13**)

<i>Identification des ilots</i>	<i>Les fonctions urbaines dans le quartier Gazomètre en 1995</i>	<i>Les fonctions urbaines dans le quartier Gazomètre en 2008</i>
<i>Ilot N°1</i>	- C'est une zone à caractère active. Une dominance du commerce non alimentaire suivie par le service alimentaire et l'artisanat et dans une faible proportion par le service non alimentaire. L'habitat existe une très faible portion.	- cet ilot est marqué par la présence du commerce alimentaire. A coté du commerce légal s'installe le commerce informel. malgré la situation précaire que connaît cet ilot des nouvelles activités a caractère tertiaires viennent s'installer profitant de flux important qui traverse quotidiennement cette zone de l'aire d'étude, se sont : le centre commerciale « EL SALEM » et la banque « BADR ».
<i>Ilot N°2</i>	- Ilot a caractère résidentiel. Faible concentration des commerces en rapport avec la faible densité d'occupation. répartition équilibré entre commerce non alimentaire, l'artisanat et service alimentaire.	- Cet ilot subi des importantes mutations pilotées par les acteurs public (vue la nature juridique du terrain). L'implantation des immeubles de deux directions : la direction des mines et industrie et la direction de pêche. Ainsi que la présence de grands magasins de grandes surfaces de céramique et de produit métallique.
<i>Ilot N°3</i>	- Ilot a caractère résidentiel. Présence de quelques artisanats de réparation unique.	- Ilot a caractère résidentiel avec peu d'activités u commerce alimentaires (nouvelle présence).
<i>Ilot N°4</i>	- Dominance des espaces vierges, mais la majorité des habitations intègrent au RDC une activité vétillée comme suit : Service alimentaire, suivi par l'artisanat et le commerce non alimentaire en très faible proportion.	- Cet ilot est connu par la grande mutation qu'il a subie. Un nouveau type d'activité est apparus : un centre d'affaires appelé « CAM . Ainsi le retour de l'habitat dans la zone : l'implantation des deux tours « AADL » qui marque le paysage urbain de tout le quartier par leurs gigantismes qui donne un autre visage a l'habitat dans la zone d'étude.

Tableau N°13

*Les fonctions urbaines dans le quartier Gazomètre  
Durant la période de 1995 et 2008.*

*Source :- Enquête établis par W. Attoui.  
- POS 1995*

<i>Identification des ilots</i>	<i>Les fonctions urbaines dans le quartier Gazomètre en 1995</i>	<i>Les fonctions urbaines dans le quartier Gazomètre en 2008</i>
<i>Ilot N°5</i>	- Ilot a caractère résidentiel. 1.5% des habitations comportent une activité au RDC, ou dominant l'artisanat et commerce non alimentaire le reste est classé comme commerce alimentaire et service non alimentaire.	- Cet ilot est séparé par une ruelle ; la première partie de cet ilot du côté de l'avenue Bouali Saïd prend un caractère mixte ; habitat et commerces aux niveaux RDC (commerce non alimentaire, commerce alimentaire et services). Un nouvel immeuble qui prend le même caractère en cours de réalisation vient prendre la place d'une ancienne bâtisse. La deuxième partie de cet ilot est occupé par le centre de formation (OPTIME).
<i>Ilot N°6</i>	- Ilot a caractère résidentiel, très peu d'habitations comportent une activité au RDC. Elle s'identifier aux commerces non alimentaires qui dominant suit par les services non alimentaires et les commerces alimentaires.	- Cet ilot était constitué par un ensemble de petites maisons. Ces dernières ont été détruit est remplacé par un centre d'affaire NUMEDIA qui est un grand immeuble mixte entre résidence et bureaux. Derrière ce centre un nouveau programme d'un immeuble collectif (en cours de réalisation).
<i>Ilot N°7</i>	- Ilot a caractère résidentiel. Cet ilot prend la même description que l'ilot précédent.	- Ilot a caractère résidentiel dans l'apparence, mais réellement les petites maisons d'hier sont devenues des hangars qui constituent la source des marchandises qui inondent le quartier et tout le centre-ville d'Annaba.
<i>Ilot N°8</i>	- Ilot a caractère résidentiel. Cet ilot prend la même description que l'ilot précédent.	- Cet ilot à caractère résidentiel subit le même sort que connaît l'ilot n°7.
<i>Ilot N°9</i>	- Une surface partagée entre la résidence et l'équipement éducatif (CITAM). L'activité présente concerne l'artisanat en forte portion suivie du commerce non alimentaire.	- Cet ilot est toujours occupé par l'équipement éducatif (CITAM) ; tout à fait clôturé.

*Tableau N°13 (suite)  
Les fonctions urbaines dans le quartier Gazomètre  
Durant la période de 1995 et 2008.*

*Source :- Enquête établis par W. Attoui.  
- POS 1995*

**Diagnostic :**

Les enseignements qu'on peut tirer de l'analyse de tableau, sont les suivantes :

L'espace urbain du quartier Gazomètre dans les deux périodes d'analyse (1995 et 2008) n'est pas homogène ; les localisations des fonctions urbaines ni uniforme, ni équilibrées proportionnellement.

**En 1995**, la zone d'étude était un quartier à caractère résidentiel ou l'activité de l'habitat qui domine avec les maisons individuel et immeuble collectifs. Certains de ses immeubles abritent du commerce ou des services en RDC ou au sein des cours et jardins comblement.

Dans cette période, Les activités commerciales existantes dans le quartier Gazomètre sont multiples et vont du plus simple étalage du troc jusqu'aux grandes surfaces, en passant par les services et l'artisanat. Ces de tout type s'implante autour du marché El Hattab qui est considéré comme le noyau commercial.

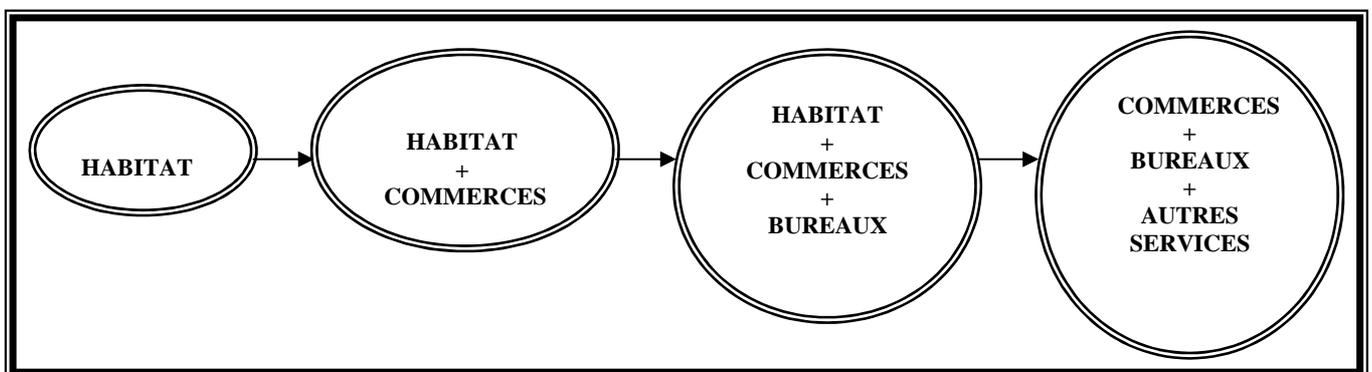
**En 2008**, c'est les services qui envahi le quartier, l'implantation des commerces est faite comme une tache de l'huile qui ne cesse de développée se qui renforce la vocation commerciale du quartier.

Le quartier s'impose comme un lieu privilégié d'échange commercial dans l'organisation spatiale de la ville par l'intensité de certain équipements commerciaux ( CAM, Souk El Fallah, les halles...) qui occupent 17% de la surface totale .

D'autre fonction existent comme l'administration (2%) et formation 4% (CITAM).

L'habitat qui occupe 25% de la surface du quartier se manifeste sous forme logements individuels coloniaux localisés dans la partie sud du quartier et de logements collectifs récents (les tours AADL). La transformation progressive des appartements à usage d'habitation en bureaux, boutiques, et cabinets d'affaire devient une réalité.

Ce type de composante est entrain de se généraliser pour souligner le processus de mutation des fonctions urbaines. (*Voir figure.56*).



**Le processus de mutation des fonctions urbaines dans le quartier Gazomètre**

*figure.56*



**Nouvelle forme d'habitat (les tours AADL)**

*figure.57*



**1. Reconversion d'espace d'habitat  
À des bureaux.**



**2. Reconversion d'espace d'habitat  
À des locaux commerciaux.**

*figure.58*

## **II. Mutation des équipements commerciaux et tertiaires dans la période de 1995 et 2008 dans l'aire d'étude :**

### **Introduction :**

Les activités commerciales et tertiaires ont toujours constituées l'élément de base pour l'organisation spatiale de la structure urbaine du quartier Gazomètre.

À travers les prochains paragraphes, on va exposer les équipements commerciaux et tertiaires existants dans l'aire d'étude dans les deux périodes d'analyse (1995 et 2008).

Le diagnostic ces données dans les deux périodes, nous permet de détecter les nouvelles formes des équipements commerciaux et tertiaires leurs contexte de développement.

### **II.1. des équipements commerciaux et tertiaires existants dans la période de 1995 :**

Les équipements commerciaux et tertiaires existants dans le quartier Gazomètre durant la période de 1995, sont les suivants : (*Voir figure.59*)

#### **II.1.1. Le marché couvert « marché El Hattab » :**

Le marché est l'origine même du quartier du Gazomètre.

Dans cette période, le marché été ouvert en plein vent sans constructions en dur, aujourd'hui cette conception est disparu sur le plan fonctionnel mais il est encore influent dans la ville par leur emplacement devenus un marché de fruits et de légumes.

#### **II.1.2. Les Aswak (Les galerie) :**

Hier, la réalisation d'infrastructures du commerce à préoccupé les pouvoirs publics, qui y ont répondu par un programme ambitieux de surfaces commerciales de deux types : urbaines pour « les galeries algériennes » et rurales par « les Souks El Fellah ».

Entre 1979 et 1989, les grandes galeries commerçantes (et spécialement les Aswak) passent de 91 à 1040 connaissent une extension rapide mais désordonnée.

C'est cette situation qui incite le décideur à envisager, une fois de plus, une réorganisation de ces magasins dans le dessein de les rentabiliser, notamment en limitant la présence de l'Etat au stade du commerce de détail.

Malheureusement, ce programme est tombé en désuétude avec la crise économique, sécuritaire et politique, et mise en liquidation des entreprises publiques gestionnaires à la fin des années 80 et débuts des années 90.<sup>1</sup>

Le Souk El Fellah qui existe dans notre aire d'étude, dans cette période, est destinées à la vente en grande surface tout produit d'alimentation générale ; a rencontré des problèmes de gestion aigue (sous –qualification du personnel, affaiblissement éthique des travailleurs, manque de marchandises, etc....).

---

<sup>1</sup> Mohamed Hocine, Revue « **vie des villes** », N° 07, Mai 2007, titre d'article : « Algérie : Résurgence du Souk à l'ère du e-commerce ».

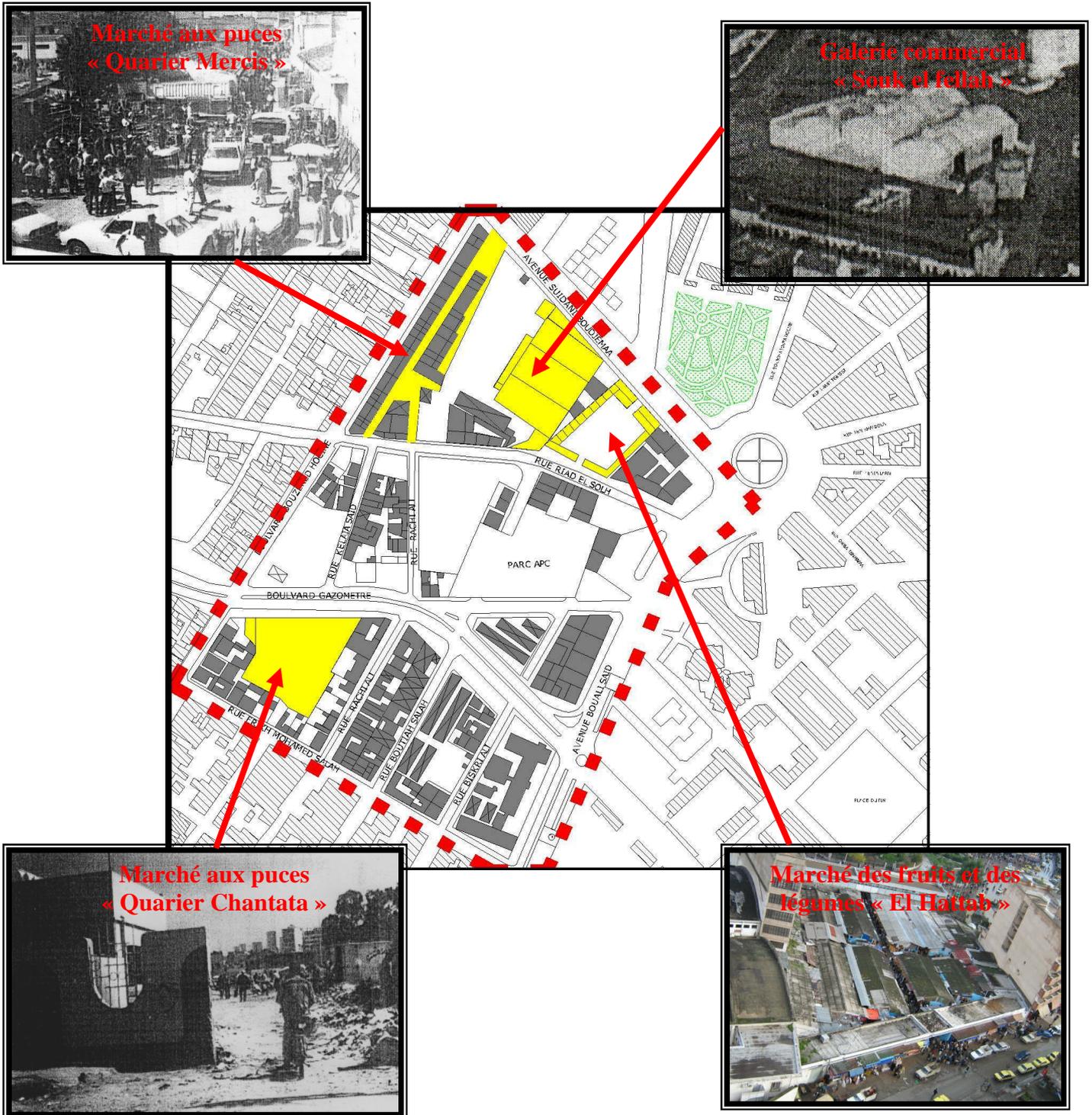
**II.1.3. Les locaux commerciaux :**

Dans cette période, le nombre des locaux commerciaux est estimé de 15 locaux<sup>2</sup> repartis en trois catégories :

- **Le commerce pur** : représentant plus grande part des locaux commerciaux (**33.33 %**) et sont en majorité des commerce de quincaillerie, matériaux de construction et équipement de la personne.
- **Le commerce artisanal** : qui ne compte que près de **46.66 %** de l'activité avec des activités élémentaires.
- **Le commerce de service** : soit **20 %** des locaux également représentés par des activités élémentaires.

---

<sup>2</sup> POS 1995, document écrit (phase 1).



**Les équipements de tertiaires et les espaces commerciales dans l'aire d'étude en 1995**  
*Figure.59*

## **II.2. des équipements commerciaux et tertiaires existants dans la période de 2008 :**

Les équipements commerciaux et tertiaires existants dans le quartier Gazomètre durant la période de 2008, sont les suivants : (*Voir figure.60*)

- Le marché el Hattab.
- Les halles « souk el fellah ».
- Les centres commerciaux.
- Les centres d'affaires.
- Les locaux commerciaux.
- Le commerce informel.
- Centre multifonctionnel.

### **II.2.1. Le marché El Hattab :**

Marché (fruits, légumes, viandes, épices,... ), il se trouve enserré entre un immeuble d'habitation et le centre commercial « Essalem ».

Il possède deux entrées donnant sur la voie de Soudani Boudjema et Riadh el Solh

Situé en plein cœur de la ville d'Annaba, et constitué il y a plus d'un demi-siècle, le marché d'El Hattab occupe un espace de choix dans cette cité.

Ver ce lieu, converge, en effet, l'ensemble des quartiers de la ville d'Annaba, de la périphérie et des localités qui ceinturent Annaba, lis encore, pas moins de trois stations de bus se trouvent à proximité de cet important marché qui représente, sans exagération aucune, « le centre d'Annaba ».

L'activité au niveau de ce centre commercial de fortune ne connaît aucun répit du matin au soir, une foule impressionnante, composée dans sa majorité de vendeurs à la sauvette.

Le marché d'El Hattab ne répond plus aux normes requises pour l'activité à laquelle il est destiné. Il n'est plus ni moins qu'un ensemble de baraquements vétustes et obsolètes, il ne répond plus aux conditions régissant le commerce, encore moins au savoir vivre.

### **II.2.2. Les halles :**

Le souk El Fellah à l'origine étaient destinées à la vente en grande surface ont été cédées à des détaillants de produits vestimentaires, bon marché qui attire un nombre très important d'acheteurs, ce bâtiment à une surface de 0.74ha l'état de la construction est acceptable.

Le bâtiment regroupe un ensemble de baraquements, que l'on désigne sous l'appellation de « centre commercial », il regroupe quelque 400 échoppes de facture.

**II.2.3. Les centres commerciaux :**

Il s'agit d'un regroupement des magasins dans un seul bâtiment pour répondre à une demande croissante.

**II.2.4. Les locaux commerciaux :**

Dans cette période, le nombre des locaux commerciaux est estimé de 205 locaux repartis en trois catégories :

- **Le commerce pur** : représentant plus grande part des locaux (**57%**) et sont en majorité des commerces de quincaillerie, matériaux de construction et équipement de la personne.
- **Le commerce artisanal** : qui ne compte que près de **12%** de l'activité avec des activités élémentaires.
- **Le commerce de service** : soit **30%** des locaux également représentés par des activités élémentaires.

**II.2.5. Sièges d'administration :** il s'agit des directions suivantes :

- Direction des établissements de gestion touristique (EGT) qui occupe une ancienne construction.
- Direction de protection de l'environnement contigu au marché.
- Direction de la pêche (encours de réalisation).

**II.2.6. Sièges De services :**

Il s'agit d'un siège de banque « la banque de l'agriculture et du développement rural (BADR) » qui occupe une partie réaménagée des halles souk el fellah sur l'avenue Souidani Boudjema.



### **II.3. Le commerce informel :**

#### **Introduction :**

Le commerce informel a toujours marqué l'image du quartier Gazomètre dans les deux périodes d'analyse (1995 et 2008). (*Voir carte C12*).

#### **II.3.1. Définition :**

Selon l'article publié dans le livre collectif "Alger les nouveaux défis de l'urbanisation" de Mohamed Chadli<sup>3</sup>, il définit le marché informel comme suit :

**« Le commerce informel peut être défini comme étant toute activité commerciale qui échappe à la statistique de l'Etat en s'exerçant sans déclaration. Il provoque des occasions de création de revenus par le non-respect de la réglementation, mis ne tient pas compte des règles du commerce et cause le désordre et l'anarchie dans les villes ».**

En Algérie, le secteur informel se définit comme une activité qui s'exerce sans déclaration et sans soumission aux droits et taxes sur l'activité commerciale. Le secteur informel est diversifié et regroupe les travailleurs, les petites unités familiales, mais surtout les vendeurs de rue non administrés et non déclarés.

On peut aussi qualifier d'informelle toute activité qui s'exerce en dehors de tout cadre officiel et devenant alors une activité **dit "au noir ou parallèle"**.

Dans les années 1980, des études et enquêtes ont révélé que le secteur informel n'était pas uniquement tourné vers les besoins et les revenus des pauvres, mais qu'il intéressait nombre d'individus et entreprise du secteur formel (officiel).

#### **II.3.2. Situation du secteur informel dans l'aire d'étude :**

Notre enquête sur terrain a révélée que les actifs du secteur informel se concentrent à proximité des lieux suivants :

- Les portes du marché du légume « El Hattab »
- Auprès des centres commerciaux : « El Salem », « CAM »
- Sur les trottoirs en face de : station de bus ARMACA et station de taxi.
- Dans les ruelles et des friches urbaines.

Ce type de commerce envahit l'axe Souidani Boudjemaa (vestimentaire) et Riadh El Solh (alimentaire) ainsi que tout le carrefour Riadh El Solh, lieu de passage de la population entre de centre ville et la station de transport urbain.

Les trottoirs face au marché d'El Hattab, sont carrément fermés par des jeunes qui ne se soucient absolument pas de gêner le passage des passants, il est en effet impossible à partir de 10h de franchir la barrière d'étalages pour traverser de l'autre côté, difficile de faire entendre raison à ces détaillants, d'un nouveau genre qui se croient tout permis, la rue appartenant à tout le monde, par conséquent un peu à eux.

---

<sup>3</sup>Mohamed Chadli, le livre collectif : "Alger les nouveaux défis de l'urbanisation», ( 2000).

Ces pratiques qui ne cessent de s'agrandir transforment les principales rues du quartier Gazomètre en bazar à ciel ouvert, ce ne sont pas les emplacements qui manquent cependant et bien des endroits ont été cédés à ce type de commerce sans que cela empêche la multiplication des « cartons » ou autres « tables ».

Le quartier Gazomètre est également investi par deux grandes aires de concentration du marché informel localisés également au niveau de l'**îlot 1** sur boulevard Souidani Boudjema, il s'agit de :

-lieu dit « **quartier Mercis** » ou l'on retrouve les marchands de meubles anciens, ce lieu est la scène de la concentration de vendeurs de produits en tous genres (électroménagers, pièces auto et électronique, vêtements, téléphones mobiles, etc).

Le lieu dit « **Chantata** » qui occupe le parking des halles souk el fellah, cette superficie importante est aménagée en étals précaires pour la vente de produits divers liés en majorité à l'équipement de la personne (vêtements, chaussures, friperie).

#### **II.4. Commerce de gros :**

Après 1992, le commerce de gros quitte le quartier Gazomètre.

Depuis déjà quelques années le commerce de gros dans le quartier Gazomètre a connu une asphyxie, à cause de l'état des grandes routes et l'apparition d'autres activités tertiaires.

Cette situation contrarie les commerçants de gros à rechercher des endroits adéquats pour leurs activités. Mais l'absence de schémas d'affectation du sol et d'une politique d'organisation spatiale a laissé la voie à l'arbitraire pour leurs activités.

En effet, les commerçants se sont orientés vers le quartier du Sidi Brahim (cité Auszas) pour installer leurs activités. Des centaines des camions qui font la navette entre ce quartier et notre aire d'étude, c'est la première source qui alimente le commerce de détail de MDC qui se trouve au niveau du quartier Gazomètre.

A travers les récits de certains habitants de ce quartier, le commerce de gros qui occupe aujourd'hui à la cité Auszas, a quitter hier le quartier Gazomètre à cause de la circulation des camions qui a été interdit au centre-ville plutôt par la municipalité ; faute d'encombrement qu'elle a provoqué,

Selon notre enquête sur terrain, ce commerce de gros n'alimente pas uniquement le commerce légal, mais aussi le commerce informel.

Ce commerce qui s'installe auprès de cette zone stratégique, dont ces acteurs continuent d'exercer leurs monopoles sur cette branche du commerce à travers des pratiques illégales.

### **II.5. Diagnostic :**

La lecture des données précédentes a révélé que les équipements commerciaux et tertiaires dans le quartier Gazomètre ont subi d'importantes mutations entre 1995 et 2008 ainsi un long processus de mutation :

L'histoire du commerce dans le quartier Gazomètre est liée à la grande distribution qui commence avec le « souk El Fellah » dans les années 80.

Au début des années quatre-vingt-dix la disparition des commerces de grandes distributions « souk El Fellah », et les magasins de ventes et d'expositions spécialisées dans la vente d'un seul type de produit (luminaires, électroménager, meubles, articles de quincaillerie...) qui se s'installent sur les voies de la sortie de la ville d'Annaba.

Dans la même période, l'accroissement de la demande des consommateurs amorce un processus de transformation en nombre et en qualité : « les épiceries et les boulangeries ont doublé et triplé très rapidement ».

Le nombre des locaux commerciaux enregistré en 1995 est nettement dépassé en 2008, ce qui démontre l'affirmation du potentiel commerciale du quartier Gazomètre.

En effet, dans cette période apparaissent les magasins qui occupent le niveau RDC des immeubles et les supérettes destinées aux commerces de premières utilités, « les magasins à prix uniques ». Les deuxièmes et les troisièmes étages ont été conquis par des affaires qui normalement occuperaient le rez-de-chaussée. De plus en plus d'établissements de pâtisseries, de bureaux d'immobiliers et de bien d'autres commerces qui se trouvent autour du marché de fruits et de légumes.

Ensuite les échoppes (sans vitrine) qui restent essentiellement consacrées au commerce d'alimentation.

Dans cette période, le commerce dans le quartier Gazomètre a été affecté par des changements d'ordre plus qualitatif, ainsi, la réactualisation de l'inventaire commercial en 2008, a fait apparaître un nouvel élément de transformation : il s'agit du remplacement, à l'intérieur du tissu urbain des commerces traditionnels par des établissements commerciaux qui exploitent des créneaux de clientèle plus large. Le nouveau concept, le « centre d'affaires », ouvre de nouvelles perspectives au quartier Gazomètre. .

La saturation du centre-ville coloniale a provoqué un glissement des fonctions tertiaires vers les quartiers avoisinantes, tel que le quartier Gazomètre ce qui a fait apparaître l'implantation de plusieurs sièges de directions.

La mutation des équipements commerciaux et tertiaires dans le quartier Gazomètre entre 1995 et 2008 répond à la règle générale « **le commerce appelle le commerce** » : des nouvelles activités qui viennent s'installer à proximité des commerces existants.

### **III. Localisation des activités commerciales dans l'aire d'étude :**

#### **Introduction :**

La prolifération des activités commerciales dans l'aire d'étude, pose plusieurs questions : **Pourquoi les activités commerciales continuent de s'installés dans le quartier Gazomètre, et quels sont les critères de leurs localisations dans l'aire d'étude ?**

À travers les paragraphes de cette section, on va répondre à cette question ; afin de déterminer les critères de localisation des activités commerciales dans le quartier Gazomètre.

#### **III.1. Enquête :**

Cette analyse est faite sur les grands axes (type boulevards) (*Voir figure.61*) :

- le boulevard Souidani Boudjmaa .
- le boulevard Bouzered Hocine.
- le boulevard Gazomètre.
- le boulevard Bouali Saïd.
- le boulevard Freikh.

Et les rues commerciales :

- la rue Riad El Solh.
- la rue Kelai Said..
- la rue Rachi.
- la rue Boutiah Salah
- la rue Biskri Ali

Les données sont fournies à partir d'une enquête directe. Elle consiste à relever systématiquement au cours d'un parcours détaillé des rues et des boulevards du quartier Gazomètre les locaux commerciaux existants.

Cette enquête est complétée par un relevé des commerces, basant sur des documents administratifs et professionnels qui donnent des listes, plus au mois exhaustives et relativement tenues à jour, et fournissent un certains nombre des informations

### **III.2.Éléments de définition :**

Les typologies du commerce sont les suivant :

- **Commerce de premier nécessité :** Tous commerce nécessaire pour la vie quotidienne de la personne et qui touche directement sa vie ou sa santé.
- **Définition équipement de la personne :** Comme les magasins de vêtements ou de chaussure les équipements qui consternent l'habillement et ses accessoires de la personne.
- **Définition d'entretien de la personne :** Les objets utilisés par la personne pour garder sa propreté et son élégance comme les savons et les parfums.
- **Equipements de maison :** Electroménager, ménage de maison.
- **Luxe :** bijoux, ...etc.
- **Dépôt :** grossiste, quincaillerie, céramique, pièces garage mécanique, BTP.
- **Atelier artisanat :** menuisier, cordonnier, cuivre
- **HO, RE, CA :** hôtel, restaurant, cafétéria on a ajouté (consommation) pizzeria, pâtisserie.
- **Service a caractère commerciale :** c'est les magasins qui donnent par l'argent un service. Exemple : coiffeur, taxiphone, cyber net.
- **Tertiaire supérieure :** banque, centre d'affaire, prof. Libérales, agences, sièges d'entreprise.



**III.3. Les données d'enquête :****III.3.1. Les boulevards :**

<b>Boulevards</b> <b>Type de commerce</b>	<b>Souidani</b>	<b>Bouzered</b>	<b>Freikh</b>	<b>Bouali Saïd</b>	<b>Gazomètre</b>
<b>Alimentation</b>	0	1	1	0	0
<b>Taxi+clef</b>	0	1	1	0	1
<b>Pharmacie</b>	0	2	0	2	0
<b>Menuiserie</b>	0	6	1	0	0
<b>Dépôt</b>	0	4	3	3	4
<b>Artisanat</b>	0	1	0	0	0
<b>Vetem+chaus</b>	7	0	0	0	0
<b>Boucherie</b>	1	0	0	0	0
<b>Boulangerie</b>	0	0	0	0	0
<b>Mércerie</b>	1	0	0	0	0
<b>Ménage maison</b>	1	0	1	0	0
<b>Ho, RE, CA</b>	1	6	0	1	0
<b>Garage+mec</b>	0	1	2	0	0
<b>Pieces</b>	1	0	0	0	5
<b>Coif+douche</b>	0	4	4	0	0
<b>Parfumerie</b>	1	0	0	0	0
<b>Agence</b>	0	1	1	0	0
<b>Informatique</b>	0	0	1	0	1
<b>Librairie</b>	0	0	1	0	0
<b>Somme</b>	<b>13 locaux</b>	<b>27 locaux</b>	<b>16 locaux</b>	<b>6 locaux</b>	<b>11 locaux</b>

**Tableau N°14 : Les locaux commerciaux implantés***Dans les boulevards de l'aire d'étude (en 2008)**Source :- Enquête établis par W. Attoui*

Les locaux commerciaux sont classés selon la typologie du commerce, dans le tableau suivant :

<b>Boulevards</b> Type de commerce	<b>Souidani</b>	<b>Bouzered</b>	<b>Freikh</b>	<b>Bouali said</b>	<b>Gazometre</b>
<b>1er nécessité</b>	0	3	0	2	0
<b>Equipement de personne</b>	8	0	1	0	0
<b>Entretien de la personne</b>	0	1	0	0	0
<b>Equipement de maison</b>	1	0	0	0	0
<b>Luxe</b>	1	0	0	0	0
<b>Dépôt</b>	0	9	9	3	0
<b>Atelier artisanat</b>	0	6	1	0	0
<b>HO.RE.CA</b>	2	6	0	1	0
<b>Service a caractère commerciale</b>	1	1	0	0	2
<b>Tertiaire super</b>	2	0	0	0	2
<b>Somme</b>	<b>13 locaux</b>	<b>27 locaux</b>	<b>16 locaux</b>	<b>6 locaux</b>	<b>11 locaux</b>

*Tableau N°15*  
*Classification des activités commerciales implantées*  
*Dans les boulevards de l'aire d'étude (en 2008)*

*Source :- Enquête établis par W. Attoui.*

**III.3.2. Les rues :**

Rue Type de commerce	RUE RIAD EL SOLH	RUE KELAI SAID	RUE RACHI 2	RUE BOUTIAH SALAH	RUE BISKRI ALI	PARIE GAZ+RUEL
Bouti-tabac	1	0	2	0	1	0
Alimentation	6	0	1	0	0	0
Taxi+clef	2	0	1	0	0	3
Pharmacie	0	0	0	0	1	0
Dépôt	4	2	6	2	0	4
Artisanat	1	1	0	0	0	0
Vetem+chaus	4	0	0	0	0	0
Boucherie	2	0	0	0	0	0
Boulangerie	0	0	1	0	0	0
Mércerie	3	0	0	0	0	0
Ménage maison	2	0	0	0	0	0
Torréfaction	4	0	0	0	0	0
Ho, RE, CA	14	1	0	1	0	1
Garage+mec	0	0	0	0	1	0
Pieces	0	0	0	3	2	0
Coif+douche	0	0	1	0	0	1
Parfumerie	5	0	0	0	0	0
Informatique	0	0	0	0	1	0
<b>Somme</b>	<b>38locaux</b>	<b>04 locaux</b>	<b>12 locaux</b>	<b>06 locaux</b>	<b>06 Locaux</b>	<b>09Locaux</b>

Tableau N°16

Analyse de la densité dans le quartier Gazomètre

Durant la période de 1995 et 2008.

Source :- Enquête établis par W. Attoui.

Les locaux commerciaux sont classés selon la typologie du commerce, dans le tableau suivant :

Rue Type de commerce	RUE RIAD EL SOLH	RUE KELAI SAID	RUE RACHI 2	RUE BOUTIAH SALAH	RUE BISKRI ALI	PARIE GAZ+RUEL
1er nécessité	12	0	3	0	1	0
Equipement de personne	5	0	2	0	0	0
Entretien de la personne	8	0	1	0	2	0
Equipement de maison	2	0	0	0	0	0
Luxe	0	0	6	6	3	4
Dépôt	4	2	0	0	0	0
Atelier artisanat	1	1	0	0	0	1
HO.RE.CA	14	1	0	0	0	2
Service a caractère commerciale	2	0	0	0	0	0
Tertiaire super	0	0	0	0	0	0
somme	38 locaux	04 locaux	12 locaux	06 Locaux	06 Locaux	09locaux

Tableau N°17

*Classification des activités commerciales implantées  
Dans les rues de l'aire d'étude (en 2008)*

*Source :- Enquête établis par W. Attoui.*

### **III.4. Diagnostic :**

L'observation des données précédentes a fourni un grand nombre d'indications :

Au début, il faut rappeler que toutes les activités liées aux commerces se situent le plus généralement le long des voies de liaisons qui sont les plus anciennes, tel que les boulevards cités précédemment.

Les activités commerciales de type : **restauration, chaussures et vêtements** occupent les grandes rues (exemple : Souidani Boudjemaa).

Certains types d'activités commerciales sont rares dans les rues du quartier du gazomètre à cause de l'absence du facteur de la sécurité, tel que : **bijouterie, informatique ...etc.**

La présence des activités artisanales de type : menuiseries et pièces de rechange dans les rues de Bouzered Hocine et Bouali Said rend ces rues là : « **des rues corporatives** », semblable à celle qui s'implante au niveau de la médina, où on trouve des petites échoppes qui juxtaposent dans la même rue avec la même nature d'activités artisanales.

Le phénomène observé, c'est la **spécialisation des voies** : les commerces de même ordre, tel que :

- **Boulevard Riadh El Solh** : pour l'alimentation, et l'équipement de la personne, matériaux de constructions.
- **Boulevard Bouzered Hocine** : avec concentration de commerce artisanal menuiserie quincaillerie
- **Boulevard Bouali Said** : pour la vente de matériaux de construction et quincaillerie,

La spécialisation des rues du quartier Gazomètre, c'est une forme de mutation apparue au début des années 90 (selon les propos des commerçants du quartier), qui n'est pas dictée par un instrument d'urbanisme mais elle est le résultat du regroupement des commerçants qui vendent le même produit, créant ainsi des rues corporatives (**Boulevard Bouzered Hocine** : meubles et rue **Rue Riadh El Solh** : marché aux puces). Ils présentent les mêmes produits, la même qualité et le même prix.

Durant notre enquête avec les commerçants, on sentit une solidarité entre eux devant toute menace étrangère qui infecte leurs intérêts.

Berry a largement développé cet aspect des artères bordées de commerce sous le nom de « **ribbon development** ».

Le commerce dans le quartier Gazomètre se modernise, mais il préserve encore ces racines (**les rues corporatives et les marchés**).

On peut conclure que,

Dans le quartier Gazomètre, on y trouve des commerces banales jusqu'aux grandes équipements multifonctionnels et les magasins à vocation régionale.

Leurs implantations ne s'établissent pas en fonction de normes (quantitatives pour tant d'habitants) mais se greffent sur des axes les mieux desservis, des principales voies d'accès rayonnantes, toujours en vertu de la fréquentation-accessibilité maximum.

Par conséquent, la localisation des activités commerciales se fait en fonction de la demande donc la distribution des usagers. L'affluence des clients est l'un des facteurs les plus importants pour l'implantation d'un magasin. Un nombre suffisant de gens doit passer devant le magasin pour garantir sa survie, les centres commerciaux et leurs parkings gratuits.

En effet, Le groupement qui existe des activités commerciales et tertiaires est résultat des exigences exprimées par l'initiative des acteurs privés par le principe : « **le plus facile et le plus immédiat** ».

À travers notre analyse, on peut faire la distinction entre trois types de critères de localisation des activités commerciales dans le quartier gazomètre :

- **Le premier type de critère** : celui lié aux caractéristiques des commerces (Type de commerces).
- **Le deuxième type de critère** : Ceux qui considèrent leurs associations (Le groupement de même type de commerce).
- **Le troisième type de critère** : Ceux qui touchent à la fréquentation (Des axes les mieux desservis).

**Conclusion de la section 2 :**

Le quartier Gazomètre se caractérise par la concentration des commerces de toutes sortes, c'est : « Un centre de gravité commercial ».

Il regroupe tous les équipements commerciaux de différente catégorie surtout du commerce alimentaire, non alimentaire et de services.

Cette activité bien qu'à l'époque très faiblement représentée, s'est maintenue puis parallèlement à la croissance urbaine, les implantations se sont multipliées.

Un noyau s'est étoffé et de nombreux commerces longent les grands axes de circulation intégrés pour la plupart aux RDC des habitations.

Le caractère résidentiel du quartier Gazomètre entre la période de 1994 et 2008, est en voie de céder la place à un caractère mixte où se regroupe l'habitat et le commerce.

« **La mutation commerciale** » transforme la vie du milieu urbain et renforce le pouvoir d'attractivité du quartier ; à côté de ses composantes traditionnelles : habitat, administrations et formation.

La mutation des équipements commerciaux et tertiaires a été un des phénomènes qui ont marqué la dynamique urbaine dans le quartier Gazomètre au cours de ces dernières années.

En effet le quartier Gazomètre a connu des nouvelles formes de commerces « les centres commerciales et les centres d'affaires » qui par leurs installations, modifient complètement les comportements d'achat et la vie du milieu urbain.

Dans leurs localisations dans le quartier Gazomètre, ces activités commerciales obéissent aux critères suivants : lié aux typologies du commerces leurs associations et la fréquentation.

**Conclusion générale du Chapitre II :**

La mutation du quartier Gazomètre est opérée sur deux plans :

- morphologique : parcellaires, cadre bâtis et paysage urbain.
- fonctionnel : émergences des activités tertiaires.

**Dans un premier registre, les mutations morphologiques** qu'au connaît le quartier Gazomètre durant la période de 1995 et 2008 :

**La parcelle** (Substitutions et redivision), Le cadre bâtis (La densification des bâtiments existants par croissances internes et surélévation, l'implantation des grands immeubles et reconversion d'immeuble d'habitation en bureaux ou a des locaux commerciaux),**Et Le paysage urbain** (l'émergence d'un nouveau style dit international fait de béton de verre et d'acier).

**Dans un deuxième registre, les mutations fonctionnelles** qu'au connaît le quartier Gazomètre durant la période de 1995 et 2008 :

La mutation des équipements commerciaux et tertiaires a été un des phénomènes qui ont marqué la dynamique urbaine dans le quartier Gazomètre au cours de ces dernières années : « les centres commerciales et les centres d'affaires » qui par leurs installations, modifièrent complètement les comportements d'achat et la vie du milieu urbain.

Dans leurs localisations dans le quartier Gazomètre, ces activités commerciales obéissent des critères bien précis (typologie, association et fréquentation).

Et en fin, un autre phénomène observé c'est le passage d'une fonction strictement résidentielle à une fonction mixte (plus de commerces et services que d'habitat).

Toutes ces mutations sont le résultat des opérations menées par des acteurs privés, dont le principale auteur c'est l'acteur privé (propriétaire du foncier).

En effet, ces initiatives privées participent dans la mutation du cadre bâtis, occupation du sol et elles sont à l'origine des bouleversements parcellaires, ainsi les nouvelles formes de cadre bâtis et du paysage urbain. Elles causent aussi le bouleversement du commerce, l'émergence spontanée des activités tertiaires et le déclenchement du processus de mutation des fonctions urbaines dans le quartier Gazomètre.

A travers les paragraphes du chapitre prochain, on va dévoiler les logiques qui charpentent les initiatives des acteurs privés, et leur impact sur la dynamique du quartier Gazomètre , ainsi que la dimension d'accompagnement de ces initiatives par les outils d'urbanisme ( POS).

---

**PARTIE 02 :**

**CHAPITRE III :**

**LES LOGIQUES DES ACTEURS PRIVÉS  
ET LES STRATEGIES D'ACCOMPAGNEMENTS**

*page*

**Section 1 :**

**LOGIQUES DES ACTEURS PRIVÉS .....211**

**Section 2 :**

**LES STRATEGIES D'ACCOMPAGNEMENTS ET  
L'IMPACT DES ACTIONS DES ACTEURS SUR LA DYNAMIQUE  
URBAINE DU QUARTIER GAZOMETRE.....252**

---

**Section 1 :**

**les logiques des acteurs privés**

	<i>page</i>
<i>Introduction :</i> .....	211
<i>I. Identification des logiques et mode d'intervention des acteurs privés :</i> ... ..	211
<i>I.1. Identification des acteurs privés :</i> .....	211
<i>I.2. Etude des cas :</i> .....	211
• <i>Enquête :</i> .....	245
<i>II. Synthèse des cas :</i> .....	245
<i>II.1. les logiques foncières :</i> .....	245
<i>A. Modes d'acquisition du foncier :</i> .....	245
<i>B. Changements des propriétaires fonciers :</i> .....	245
<i>II.2. les logiques immobilières et commerciales :</i> .....	246
<i>A. Densification horizontale et vertical des parcelles :</i> .....	247
<i>B. Multiplier l'usage de la construction :</i> .....	247
<i>B.1. La Villa :</i> .....	247
<i>B.2. le Centre commerciale ou le centre multifonctionnel :</i> .....	248
<i>B.3. l'immeuble de bureaux :</i> .....	248
<i>II.3. les logiques de marketing urbain :</i> .....	249
<i>A. la verticalité :</i> .....	249
<i>B. Des Façades avec un style Internationale :</i> .....	249
<i>C. Les immeubles prestiges :</i> .....	249
 <i>Conclusion de la section 1 :</i> .....	 250

---

**Introduction :**

L'analyse urbaine dans le chapitre précédent a démontré que les formes de mutations morphologiques et fonctionnelles que connaît le quartier Gazomètre aujourd'hui, sont :

En premier lieu, l'expression d'une adaptation à un nouveau contexte socio-économique que connaît la ville.

En deuxième lieu, elles sont dues plus particulièrement aux imbrications des logiques des acteurs privés (plus particulièrement les propriétaires du foncier). Ces derniers jouent un rôle très important dans la transformation rapide de la forme urbaine.

A travers le développement de cette section, on analyse les logiques des acteurs privés plus particulièrement les propriétaires fonciers ; qui sont à l'origine de la transformation morphologique et fonctionnelles de l'espace urbain du quartier Gazomètre,

**I. Identification des logiques et mode d'intervention des acteurs privés :**

**I.1. Identification des acteurs privés :**

Selon notre investigation sur terrain, l'acteur principal des transformations morphologiques et fonctionnelles que connaît le quartier Gazomètre, c'est : le propriétaire du foncier.

Ce dernier après l'acquisition du foncier, il prend le rôle d'un investisseur ou bien un promoteur, pour l'occupation maximal et lucrative de lot de terrain acquis.

**I.2. Etude des cas :**

• **Enquête :**

L'étude des cas qui se présente ci-dessous est élaborées a partir d'une enquête qui a l'objectif de détecter toutes les parcelles qui ont connus des transformations morphologiques et fonctionnelles dans la période de 1995 et 2008 ; afin de révéler les logiques qui charpentent les différentes interventions des acteurs privés dans le quartier de Gazomètre.

Les outils exploités dans cette enquête sont les suivants :

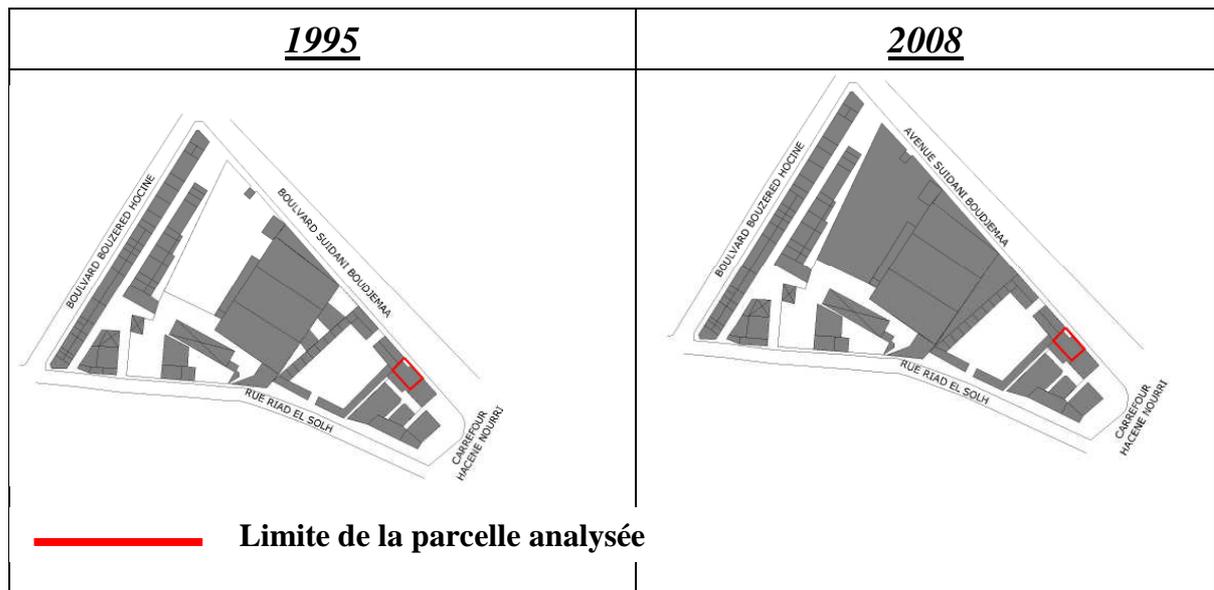
- Entretien directe avec les propriétaires du foncier trouvé sur le lieu de l'enquête (discourt ouvert).
- Cartes et plans extraient soit des instruments d'urbanismes (POS 1995 et POS 2004), ou bien fournis par les services de cadastre et l'archives de l'APC.
- Esquisses, Schémas et photos present sur terrain par l'observateur.

L'étude est élaborée cas par cas, comme suit :

**Cas N : 01.**

**Identification d'ilot : 1**

**Vue en plan :**



- Une ancienne bâtisse à usage d'habitat collectif ; transformé à un immeuble à usage mixte (habitat + bureaux). (Voir Figure .62)



**Figure 62**

**Logiques immobilières :**

- Reconversion de l'immeuble d'habitation à un immeuble de bureaux.

**Logiques de marketing urbain :**

- Louer la façade latérale de l'immeuble pour afficher les panneaux publicitaires.

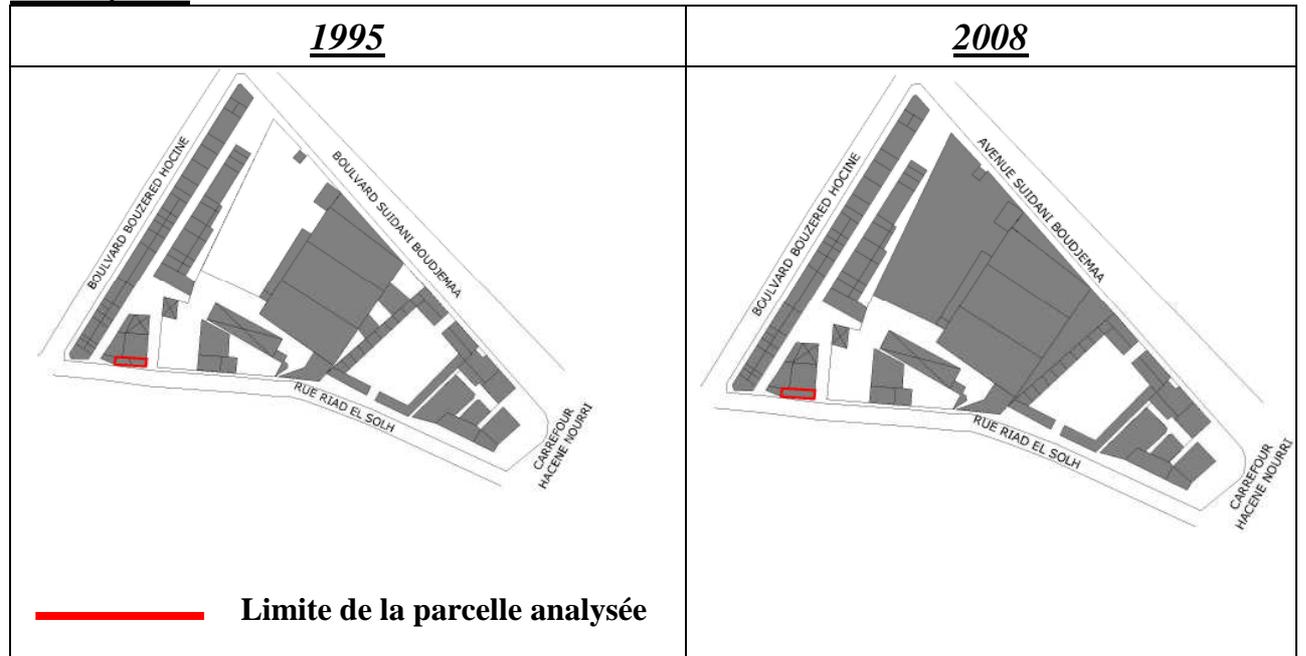
**Projets et perspectives :**

- Transformer tout l'immeuble d'habitation à un immeuble de bureaux.

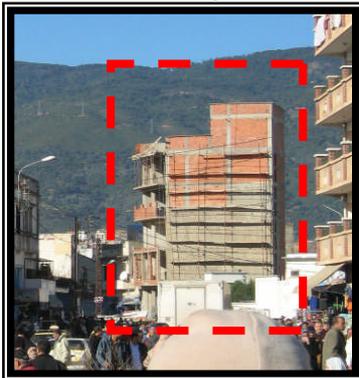
**Cas N : 02.**

**Identification d'ilot : 1**

**Vue en plan :**



- Des anciennes bâtisses à usage d'habitat individuel, démolis et sont remplacés par un centre commerciale. (Voir Figure .63).



**Figure .63**

**Logiques foncières :**

- Acquérir une ancienne bâtisse auprès de l'agence immobilière.
- Démolition de l'ancienne bâtisse.
- Remembrement des deux parcelles.

**Logiques immobilières :**

- Occupation de la totalité de lot de terrain.
- Densifier l'usage de la construction (regroupement des locaux commerciaux).

**Logiques commerciales :**

- Regrouper différents type de commerce, afin attirer le maximum des clients.

**Logiques de marketing urbain :**

- Un grand immeuble construit en hauteur avec une façade en verre et en acier.

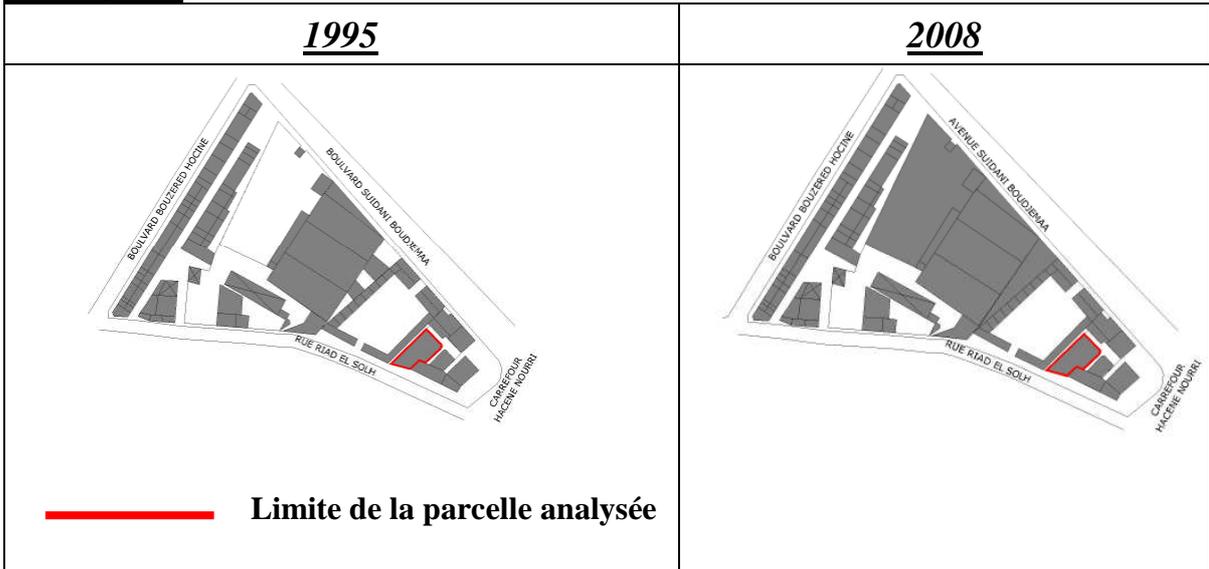
**Projets et perspectives de l'acteur privé :**

- Transformer les locaux à usage commercial à des bureaux.

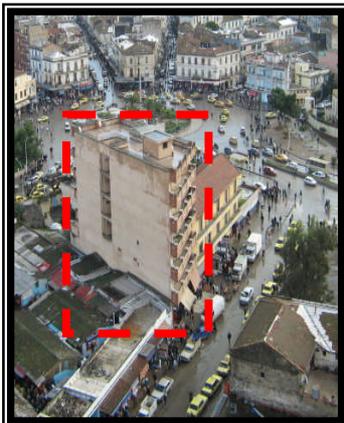
**Cas N : 03.**

**Identification d'ilot : 1**

**Vue en plan :**



- Une ancienne bâtisse à usage d'habitat individuel démolie est remplacée par une nouvelle bâtisse à usage d'habitat collectif. (Voir Figure .64).



**Figure .64**

**Logiques foncières :**

- Acquérir de l'ancienne bâtisse auprès de l'agence immobilière.
- Démolition de l'ancienne bâtisse.

**Logiques immobilières :**

- Occupation de la totalité de lot de terrain.
- Densifier l'usage de la construction (habitat+commerce).

**Logiques commerciales :**

- Réserver le RDC pour des magasins d'alimentation générale (prix choc), afin attirer le maximum des clients.

**Logiques de marketing urbain :**

- Un grand immeuble construit en hauteur (R+6).

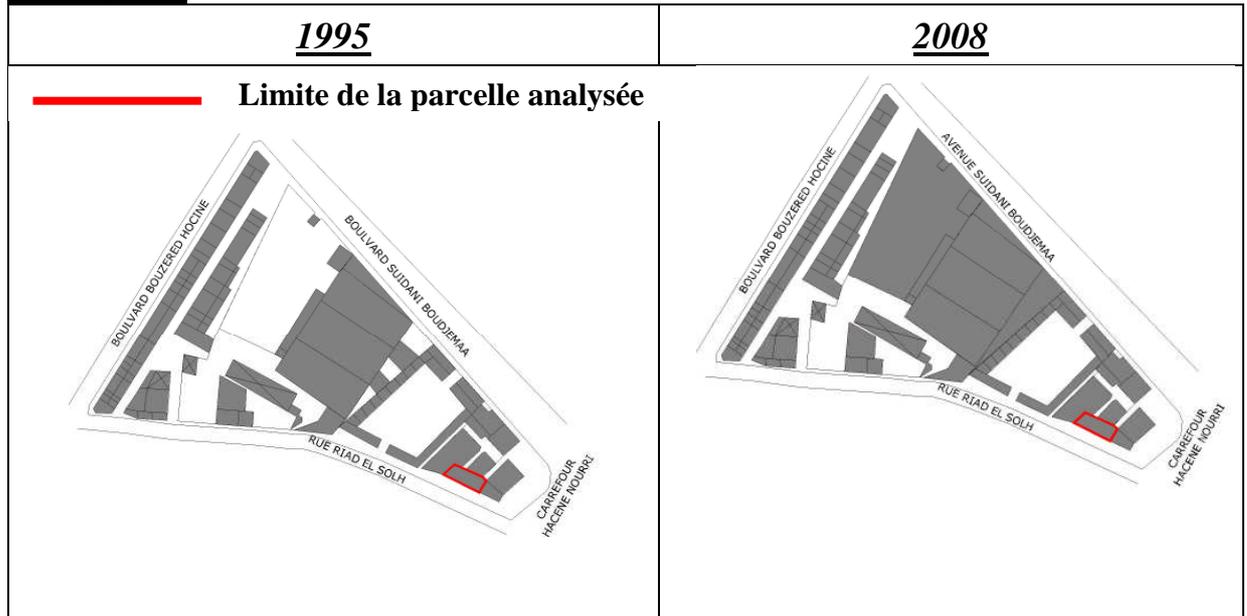
**Projets et perspectives de l'acteur privé :**

- Transformer l'immeuble d'habitat collectif à un immeuble de bureaux.

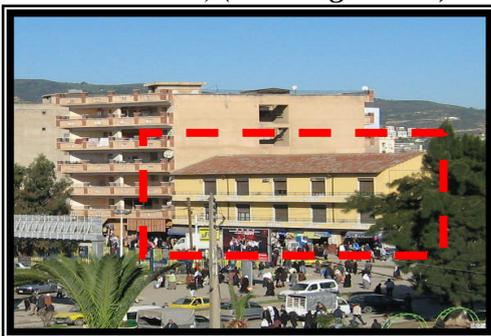
**Cas N : 04.**

**Identification d'ilot : 1**

**Vue en plan :**



- Une ancienne bâtisse à usage d'habitat individuel démolie est remplacée par une nouvelle bâtisse à usage mixte (habitat+commerces) (**Voir Figure .65**).



**Figure .65**

**Logiques foncières :**

- Acquérir de l'ancienne bâtisse auprès de l'agence immobilière.
- Démolition de l'ancienne bâtisse.

**Logiques immobilières :**

- Occupation de la totalité de lot de terrain.
- Densifier l'usage de la construction (habitat+commerce).

**Logiques commerciales :**

- Réserver le RDC pour des magasins d'articles divers (à prix unique), afin attirer le maximum des clients.

**Logiques de marketing urbain :**

- Un grand immeuble construit en hauteur (R+2).

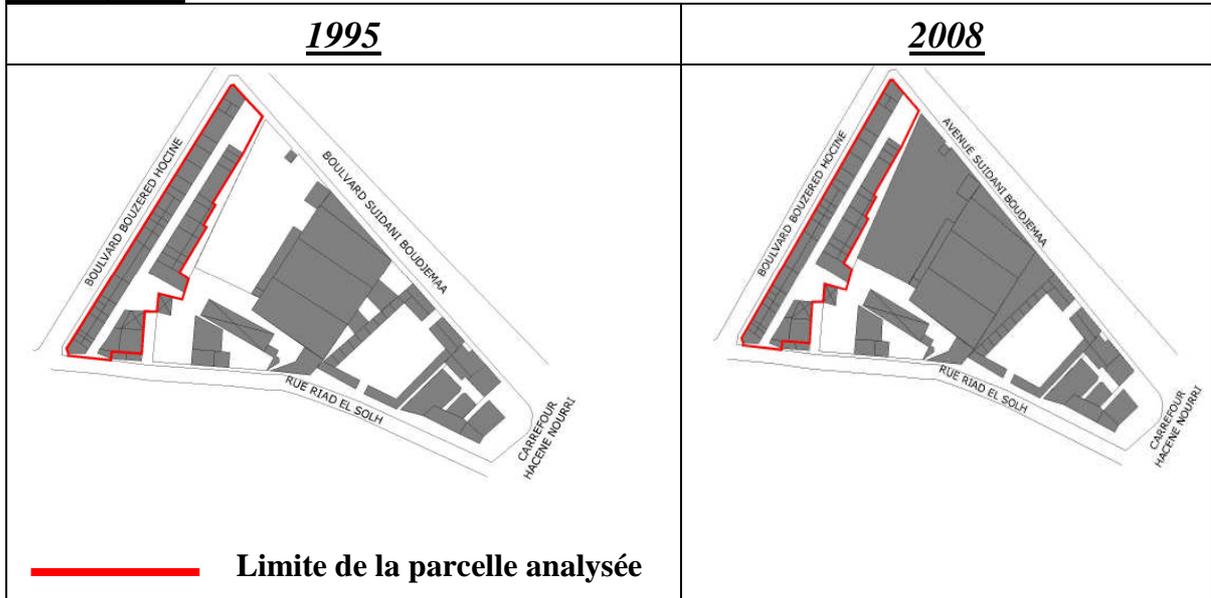
**Projets et perspectives de l'acteur :**

- Transformer l'immeuble d'habitat collectif à un immeuble de bureaux.

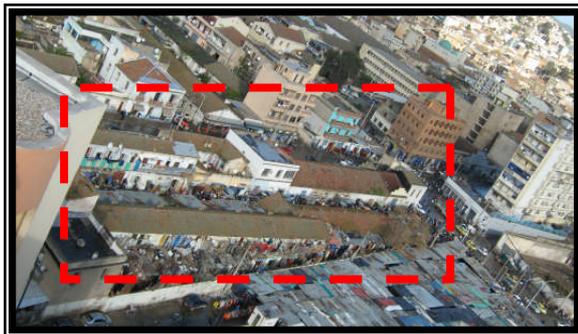
**Cas N : 05.**

**Identification d'ilot : 1**

**Vue en plan :**



- Des anciennes bâtisses à usage d'habitat individuel transformé à des bâtisses à usage mixtes (habitat+commerces). (Voir Figure .66)



**Figure .66**

**Logiques immobilières :**

- Reconversions des surfaces résidentielles à des locaux de commerces.

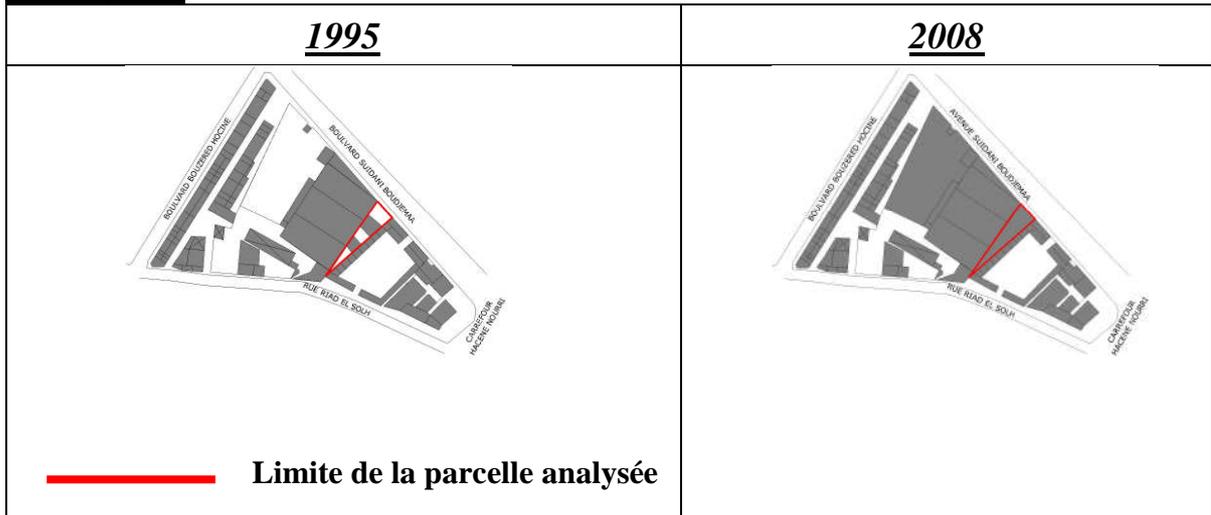
**Logiques commerciales :**

- L'alignement des locaux commerciaux avec la même activité commerciale (anciennes articles) dans une rue unique ce qui a fait la naissance du marché aux puces.

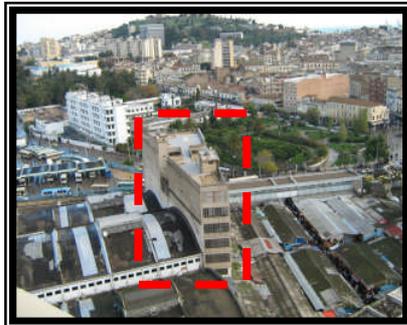
**Cas N : 06.**

**Identification d'ilot : 1**

**Vue en plan :**



- Une ancienne bâtisse à usage d'habitat individuel démoli et remplacée par un centre commerciale. (*Voir Figure .67*)



**Figure .67**

**Logiques foncières :**

- Acquérir une ancienne bâtisse auprès de l'agence immobilière.
- Démolition de l'ancienne bâtisse.
- Remembrement des deux parcelles.

**Logiques immobilières :**

- Occupation de la totalité de lot de terrain.
- Densifier l'usage de la construction (regroupement des locaux commerciaux).

**Logiques commerciales :**

- Regrouper différents type de commerce, afin attirer le maximum des clients.

**Logiques de marketing urbain :**

- Un grand immeuble construit en hauteur avec une façade en verre et en acier.

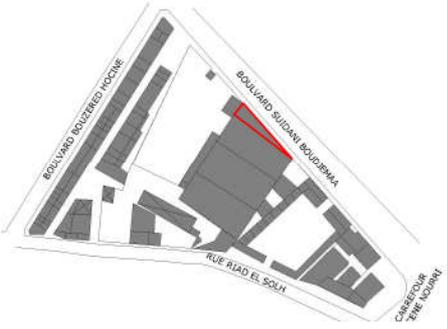
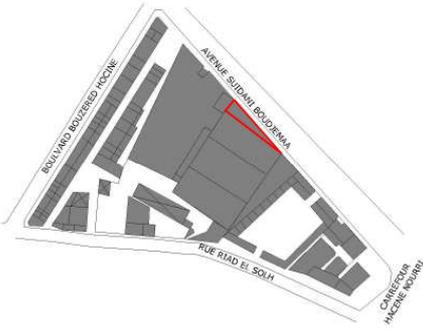
**Projets et perspectives de l'acteur privé :**

- Transformer les locaux à usage commercial à des bureaux.

**Cas N : 07.**

**Identification d'ilot : 1**

**Vue en plan :**

<u>1995</u>	<u>2008</u>
 <p><b>Limite de la parcelle</b></p>	

- Réaménagement d'une partie de la galerie commerciale pour l'implantation d'une agence bancaire.

**Logiques immobilières :**

- Occupation de la totalité de lot de terrain.

**Logiques commerciales :**

- Implanter l'agence bancaire dans une zone de grand échange commercial.

**Logiques de marketing urbain :**

- Un immeuble avec une façade en verre et en acier.

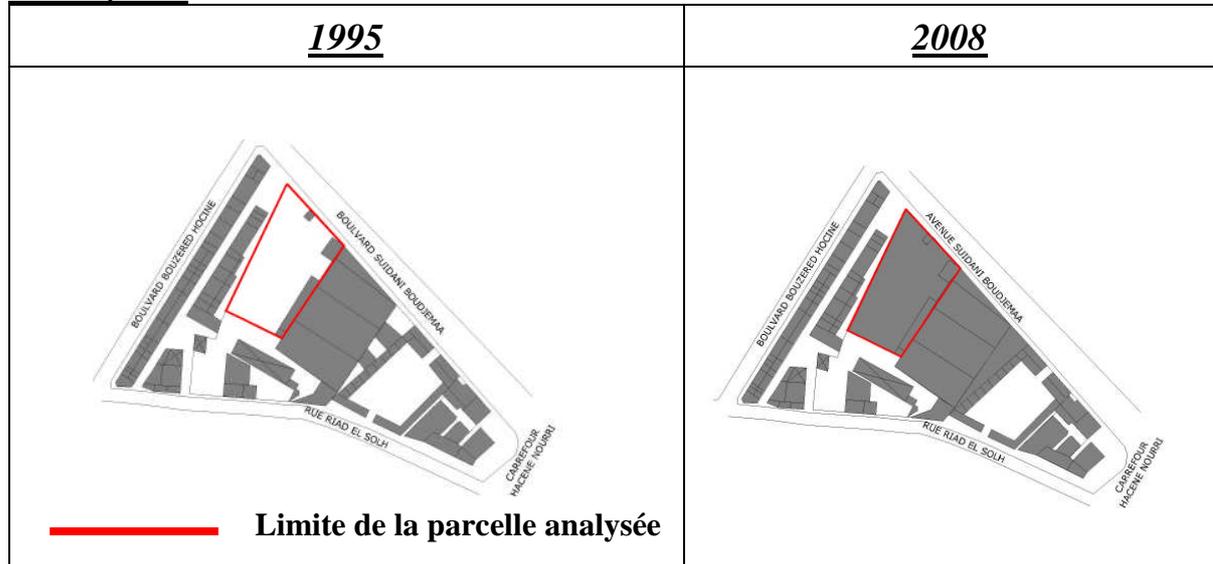
**Projets et perspectives de l'acteur privé :**

- Agrandir l'agence bancaire (densification vertical).

*Cas N : 08.*

**Identification d'ilot : 1**

**Vue en plan :**



- Réaménagement du parking de la galerie commerciale pour l'implantation d'une surface commerciale (groupement des baraques).  
(Voir *Figure .68*)



*Figure .68*

**Logiques commerciales :**

- Implanter des baraques sur le parking de la galerie commerciale. Ce commerce informel s'installe dans une zone de grande fréquentation piétonne et mécanique.

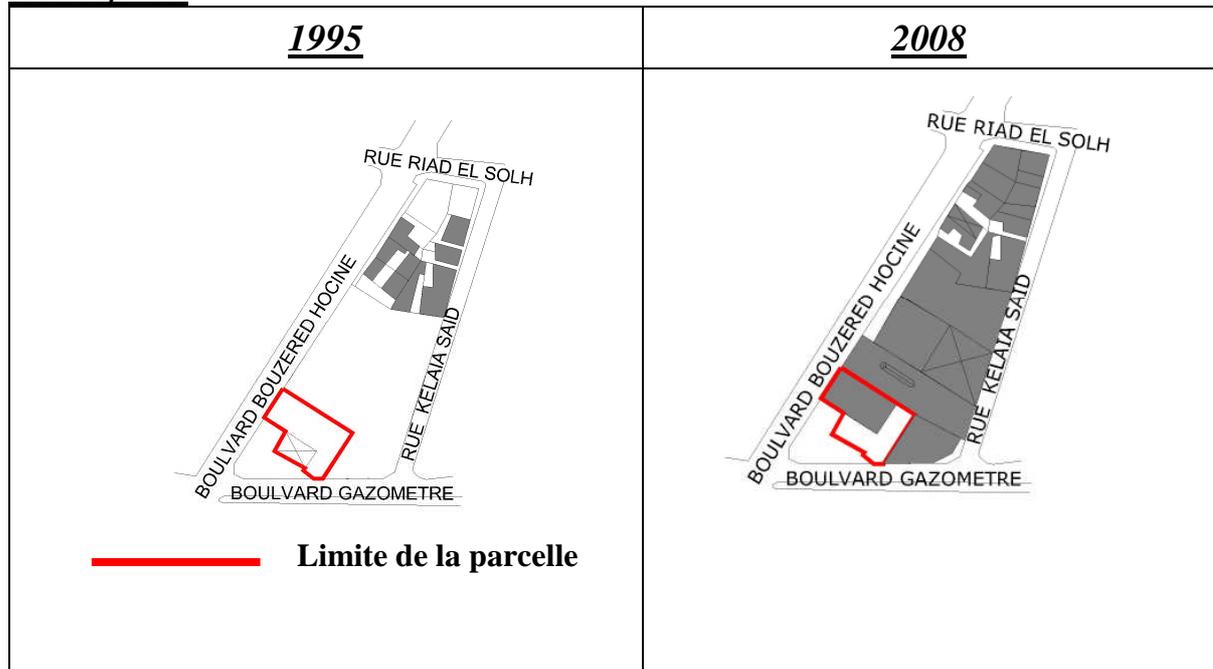
**Projets et perspectives de l'acteur privé :**

- Récupérer l'aire de stationnement pour réaliser l'extension de la galerie commercial.

*Cas N : 09.*

*Identification d'îlot : 2*

*Vue en plan :*



- Une nouvelle bâtisse a usage mixte (habitat+commerces), implanté dans une friche urbaine.

**Logiques foncières :**

- Acquérir un lot de terrain auprès de l'agence immobilière.

**Logiques immobilières :**

- Occupation une partie de terrain.  
- Densifier l'usage de la construction (habitat+commerce).

**Logiques commerciales :**

- Réserver le RDC pour des magasins d'alimentation générale (prix choc), afin attirer le maximum des clients.

**Logiques de marketing urbain :**

- Un grand immeuble construit en hauteur (R+6).

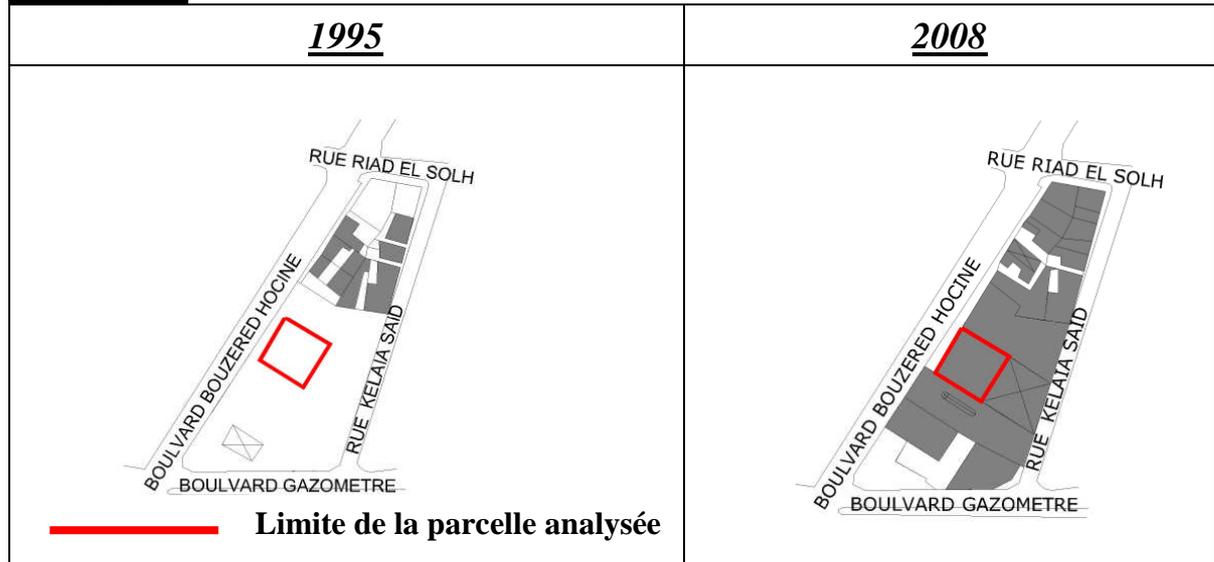
**Projets et perspectives de l'acteur privé :**

- Transformer les appartements d'habitat à des bureaux (reconvertir l'immeuble d'habitation à un immeuble de bureaux. avec commerces au RDC).

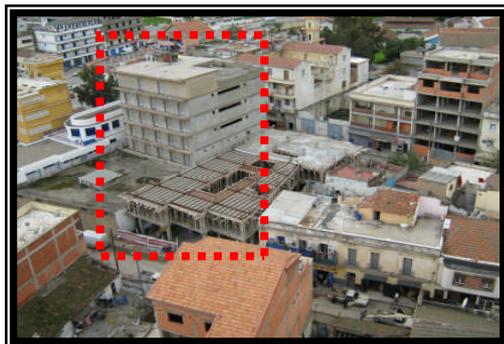
**Cas N : 10.**

**Identification d'ilot : 2**

**Vue en plan :**



- Une nouvelle bâtisse a usage administratif (direction des mines et industrie), implanté dans une friche urbaine. (Voir Figure .69)



**Figure .69**

**Logiques foncières :**

- Acquérir lot de terrain auprès de l'agence immobilière.
- Redivision de la parcelle.

**Logiques immobilières :**

- Densifier l'usage de la construction.

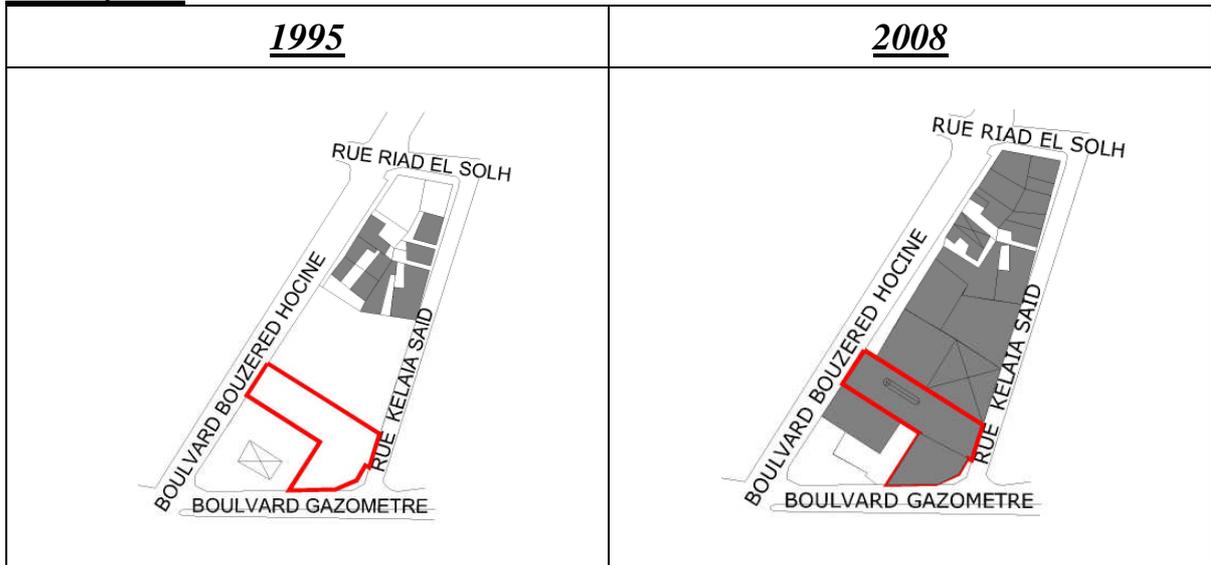
**Logiques de marketing urbain :**

- Un grand immeuble construit en hauteur (R+4).

*Cas N : 11.*

**Identification d'ilot : 2**

**Vue en plan :**



- Une nouvelle bâtisse a usage administratif (direction de la pêche), implanté dans une friche urbaine. (Voir Figure .69)



*Figure .69*

**Logiques foncières :**

- Acquérir lot de terrain auprès de l'agence immobilière.
- Redivision de la parcelle.

**Logiques immobilières :**

- Densifier l'usage de la construction.

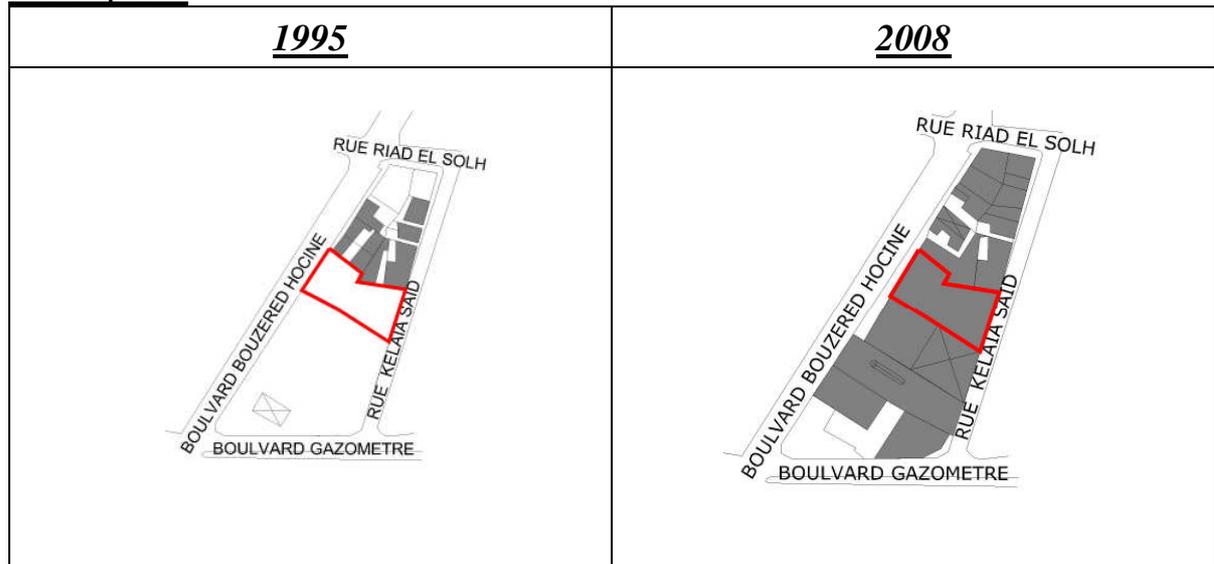
**Logiques de marketing urbain :**

- Un grand immeuble construit en hauteur (R+4).

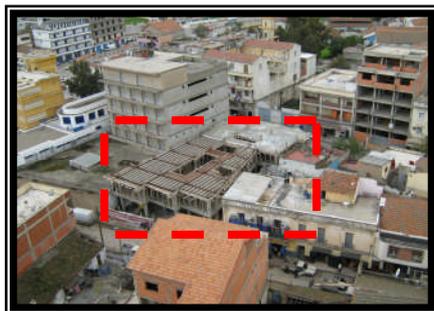
**Cas N° : 12.**

**Identification d'îlot : 2**

**Vue en plan :**



- une nouvelle bâtisse a usage commerciale (centre commercial), implanté dans une friche urbaine. (Voir *Figure .70*)



*Figure .70*

**Logiques foncières :**

- Acquérir lot de terrain auprès de l'agence immobilière.
- Redivision de la parcelle.

**Logiques immobilières :**

- Densifier l'usage de la construction.

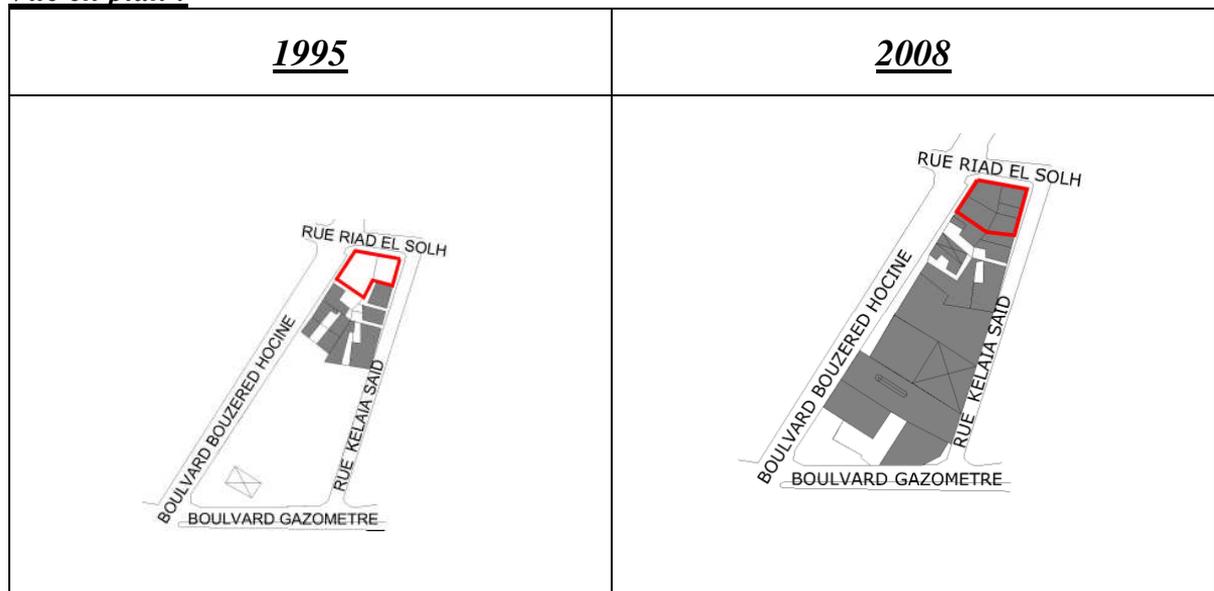
**Projets et perspectives de l'acteur privé :**

- transformer le centre commercial à un centre multifonctionnel (habitat+bureaux+commerces).

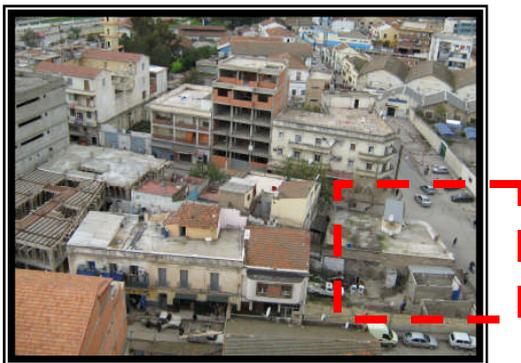
**Cas N° : 13.**

**Identification d'ilot : 2**

**Vue en plan :**



- Une ancienne bâtisse à usage d'habitat individuel démolie et remplacée par un dépôt de marchandises divers. (**Voir Figure .71**)



**Figure .71**

**Logiques foncières :**

- Acquérir une ancienne bâtisse auprès de l'agence immobilière.
- Démolition de l'ancienne bâtisse.

**Logiques immobilières et commerciales :**

- Occupation de la totalité de lot de terrain.
- changement d'activité : de l'habitat aux commerces.

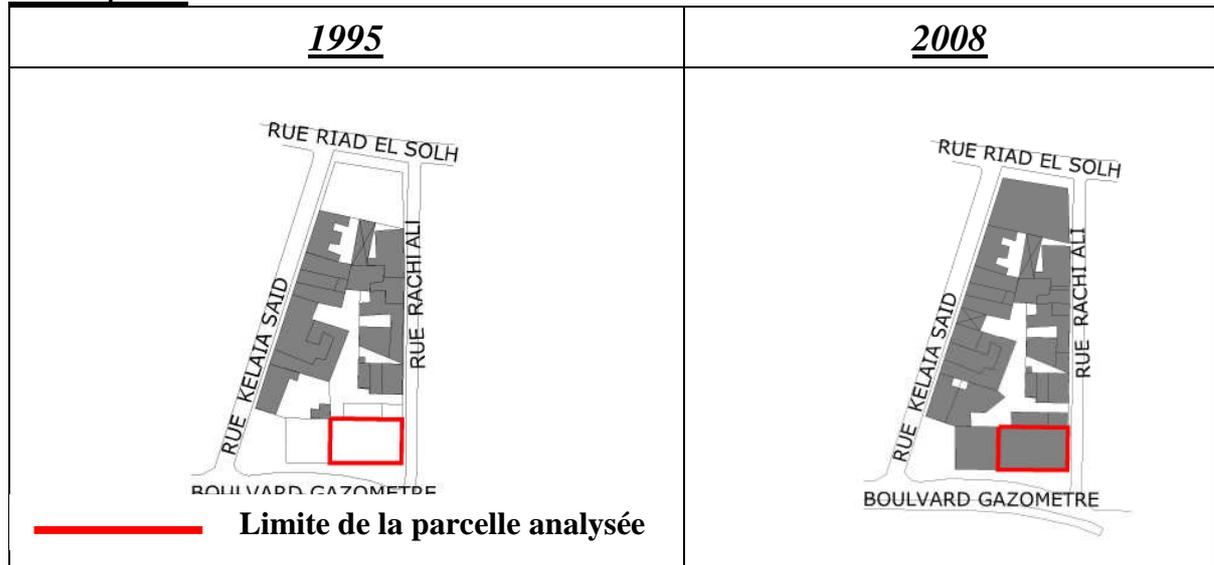
**Projets et perspectives de l'acteur privé :**

- Démolir le dépôt existant et le remplacer par une nouvelle bâtisse à usage mixte (commerces + habitat) avec commerces aux RDC.

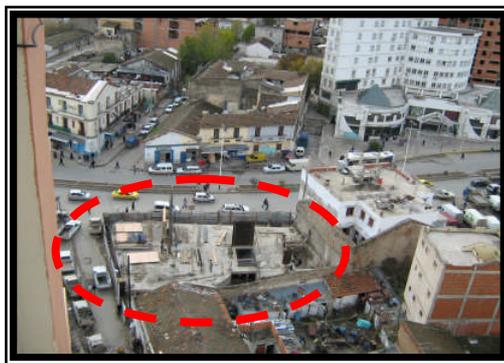
**Cas N° : 14.**

**Identification d'ilot : 3.**

**Vue en plan :**



- Une nouvelle bâtisse à usage mixte (habitat+commerces) avec commerces au RDC, implanté dans une friche urbaine. (Voir Figure .72)



**Figure .72**

**Logiques foncières :**

- Acquérir un lot de terrain auprès de l'agence immobilière.

**Logiques immobilières :**

- Densifier l'usage de la construction (habitat+commerce).

**Logiques commerciales :**

- Réserver le RDC pour des magasins), afin attirer le maximum des clients.

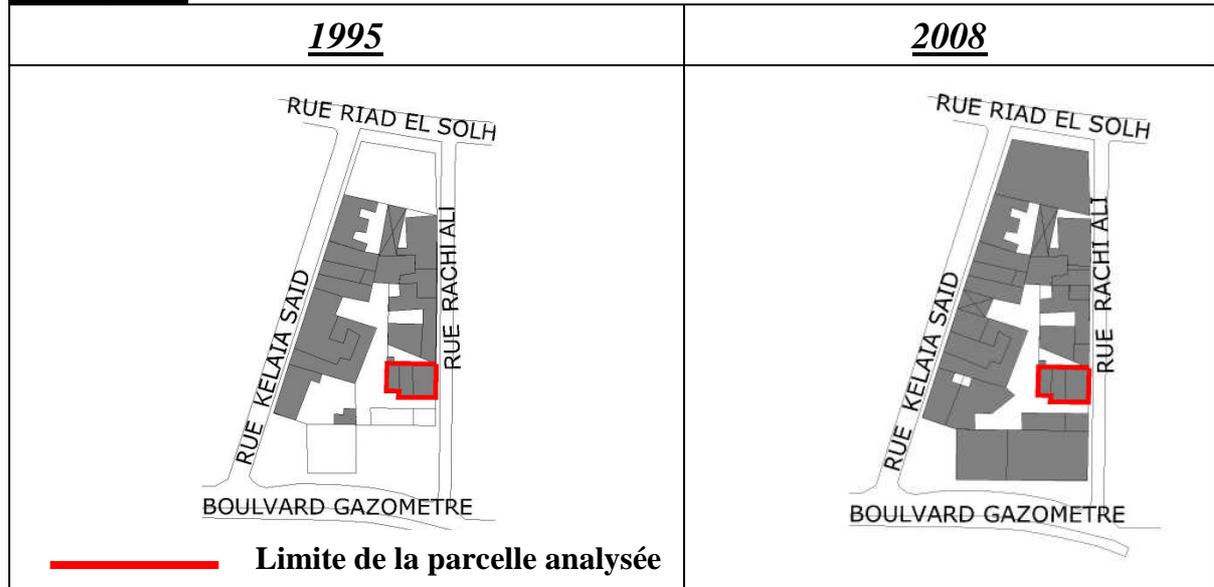
**Projets et perspectives de l'acteur privé :**

- Transformer les appartements d'habitat à des bureaux (reconvertir l'immeuble d'habitation à un immeuble de bureaux avec commerces au RDC).

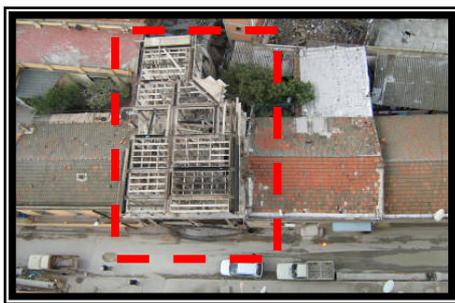
**Cas N° : 15.**

**Identification d'îlot : 3.**

**Vue en plan :**



- Trois bâtisses à usage d'habitats individuels démolis est remplacées par une nouvelle bâtisse à usage mixte (habitat + commerces) avec RDC à usage commerciale. (Voir Figure .73)



**Figure .73**

**Logiques foncières :**

- Acquérir une ancienne bâtisse auprès de l'agence immobilière.
- Démolition de l'ancienne bâtisse.

**Logiques immobilières :**

- Occupation de la totalité de lot de terrain.
- Densifier l'usage de la construction (habitat+commerce).

**Logiques commerciales :**

- Réserver le RDC pour des magasins afin attirer le maximum des clients.

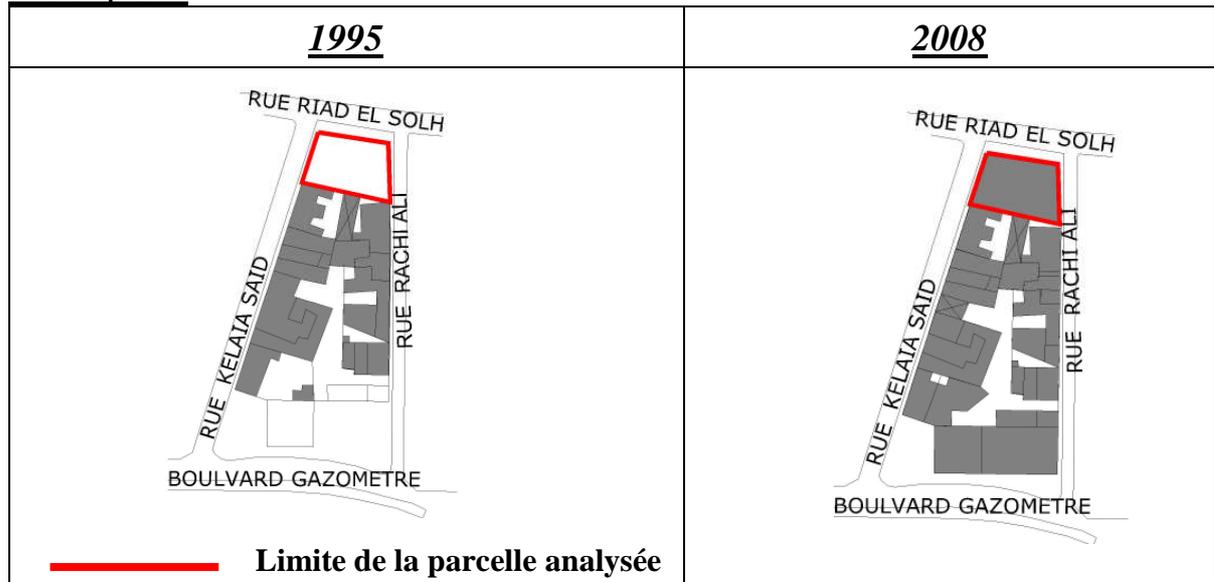
**Projets et perspectives de l'acteur privé :**

- Augmenter le nombre des locaux commerciaux (transformer les garages à des locaux commerciaux).

**Cas N° : 16.**

**Identification d'ilot : 3.**

**Vue en plan :**



- Un dépôt de marchandises divers, implanté dans une friche urbaine. (Voir Figure .74)



**Figure .74**

**Logiques foncières :**

- Acquérir un lot de terrain auprès de l'agence immobilière.

**Logiques immobilières :**

- Occupation de la totalité de lot de terrain.

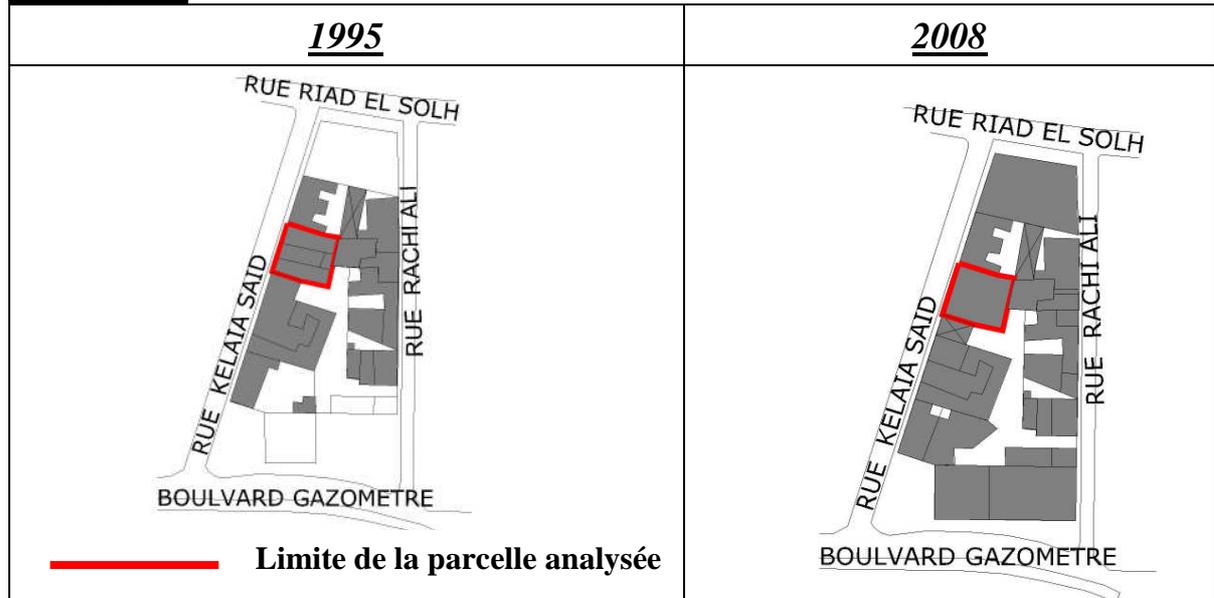
**Projets et perspectives de l'acteur privé :**

- Démolir le dépôt existant et le remplacer par une nouvelle bâtisse à usage mixte (commerces + habitat) avec commerces aux RDC.

Cas N° : 17.

Identification d'ilot : 3.

Vue en plan :



- Trois bâtisses à usage d'habitats individuels démolis est remplacées par une nouvelle bâtisse à usage mixte (habitat + commerces) avec RDC à usage commerciale. (Voir Figure .75)

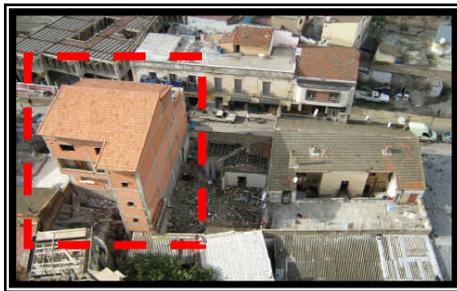


Figure .75

**Logiques foncières :**

- Acquérir une ancienne bâtisse auprès de l'agence immobilière.
- Démolition de l'ancienne bâtisse.

**Logiques immobilières :**

- Occupation de la totalité de lot de terrain.
- Densifier l'usage de la construction (habitat+commerce).

**Logiques commerciales :**

- Réserver le RDC pour des magasins afin attirer le maximum des clients.

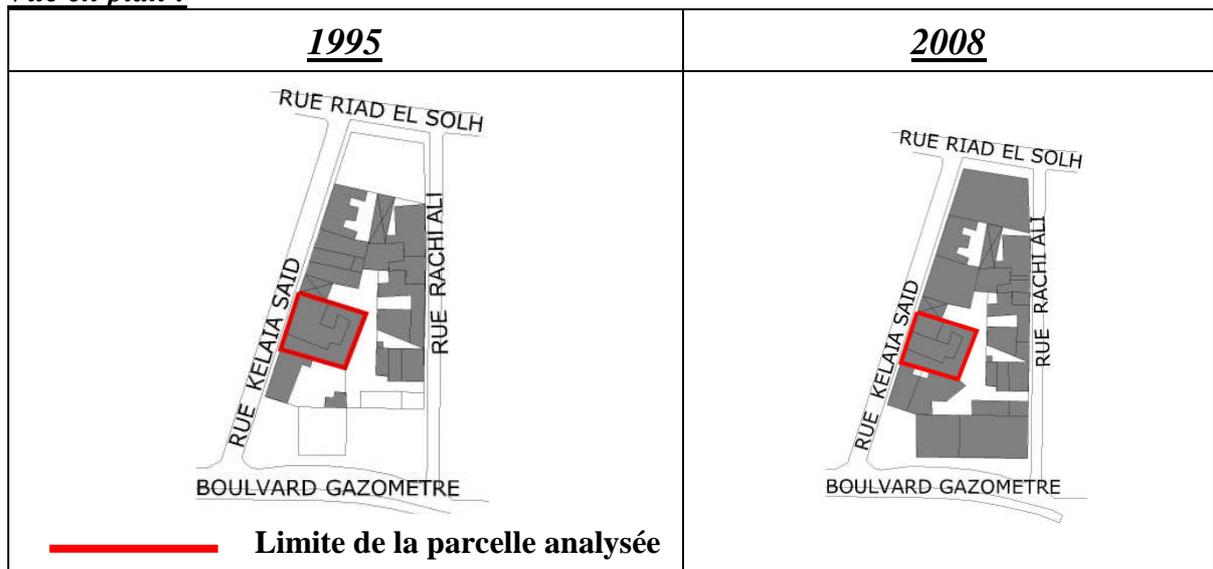
**Projets et perspectives de l'acteur privé :**

- Augmenter le nombre des locaux commerciaux (transformer les garages à des locaux commerciaux).

**Cas N° : 18.**

**Identification d'ilot : 3.**

**Vue en plan :**



- Une ancienne bâtisse à usage d'habitat démoli est remplacée par une nouvelle bâtisse à usage mixte (habitat + commerces) avec RDC à usage commerciale. (Voir Figure .76)



**Figure .76**

**Logiques foncières :**

- Acquérir une ancienne bâtisse auprès de l'agence immobilière.
- Démolition de l'ancienne bâtisse.

**Logiques immobilières :**

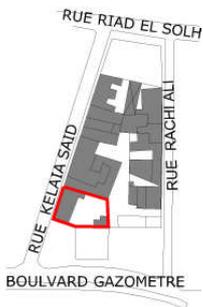
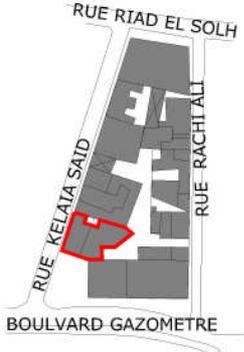
- Occupation de la totalité de lot de terrain.
- Densifier l'usage de la construction (habitat+commerce).

**Logiques commerciales :**

- Réserver le RDC pour des magasins afin attirer le maximum des clients.

**Projets et perspectives de l'acteur privé :**

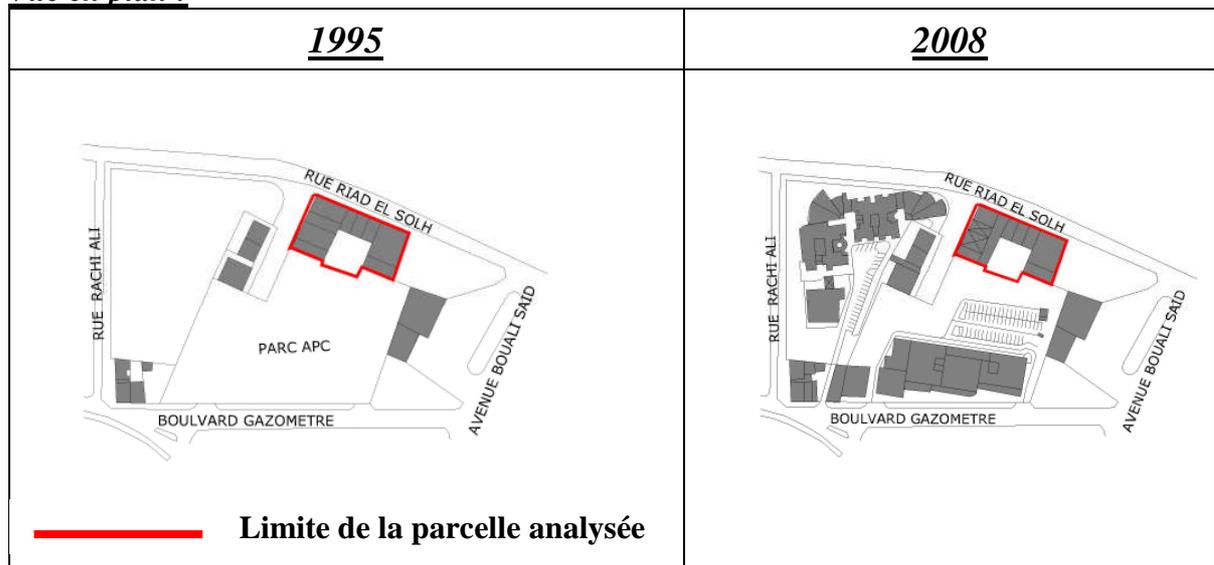
- Transformer les appartements d'habitat à des bureaux (reconvertir l'immeuble d'habitation à un immeuble de bureaux avec commerces au RDC).

<b>Cas N° :19.</b>	
<b>Identification d'ilot : 3.</b>	
<b>Vue en plan :</b>	
<b><u>1995</u></b>	<b><u>2008</u></b>
	
 <b>Limite de la parcelle analysée</b>	
<p>- Une ancienne bâtisse à usage d'habitat démoli est remplacée par une nouvelle bâtisse à usage mixte (habitat + commerces) avec RDC à usage commerciale. (<i>Voir Figure .77</i>)</p>	<p><b><u>Logiques immobilières :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Occupation de la totalité de lot de terrain.</li> <li>- Densifier l'usage de la construction (habitat+commerce).</li> </ul> <p><b><u>Logiques commerciales :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réserver le RDC pour des magasins afin attirer le maximum des clients.</li> </ul> <p><b><u>Projets et perspectives de l'acteur privé :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Transformer les appartements d'habitats à des bureaux (reconvertir l'immeuble d'habitation à un immeuble de bureaux avec commerces au RDC).</li> </ul>
	
<b>Figure .77</b>	
<p><b><u>Logiques foncières :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acquérir une ancienne bâtisse auprès de l'agence immobilière.</li> <li>- Démolition de l'ancienne bâtisse.</li> </ul>	

**Cas N° : 20.**

**Identification d'îlot : 4.**

**Vue en plan :**



- Une ancienne bâtisse à usage d'habitat individuel transformé a une bâtisse à usage mixte (habitat + commerces) avec RDC à usage commerciale.  
(Voir Figure .78)



**Figure .78**

**Logiques commerciales :**

- Regrouper différents type de commerce, afin d'attirer le maximum des clients.

**Logiques immobilières :**

- Densifier l'usage de la construction (habitat +commerces).

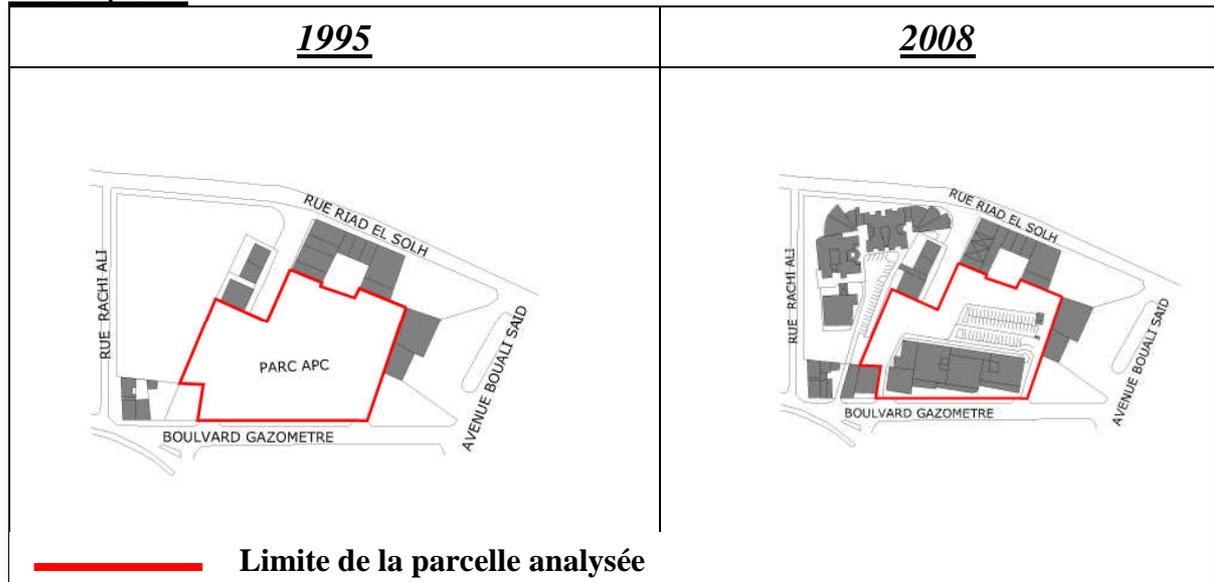
**Projets et perspectives de l'acteur privé :**

- Faire une nouvelle extension de la bâtisse existante (densification vertical).

**Cas N° : 21.**

**Identification d'ilot : 4.**

**Vue en plan :**



- Une nouvelle bâtisse a usage mixte (centre d'affaires), implanté dans le parc de l'APC.  
 (Voir **Figure .79**)



**Figure .79**

**Logiques foncières :**

- Acquérir lot de terrain auprès de l'agence immobilière.

**Logiques immobilières :**

- Occupation de la totalité de lot de terrain.  
 - Densifier l'usage de la construction (commerces+bureaux).

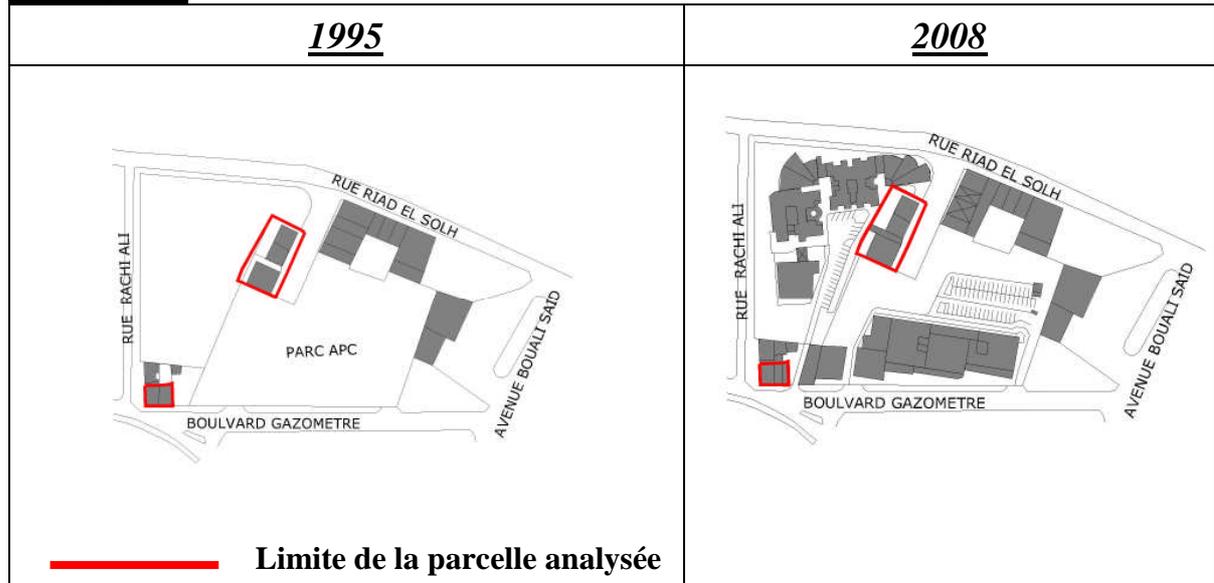
**Projets et perspectives de l'acteur privé :**

- Réaménagement de l'aire de stationnement pour un nouveau centre commercial (densification horizontale).

**Cas N° : 22.**

**Identification d'ilot : 4.**

**Vue en plan :**



- Une ancienne bâtisse à usage d'habitat individuel transformé a une bâtisse à usage mixte (habitat + commerces) avec RDC à usage commerciale.

**Logiques immobilières :**

- Densifier l'usage de la construction (habitat +commerces).

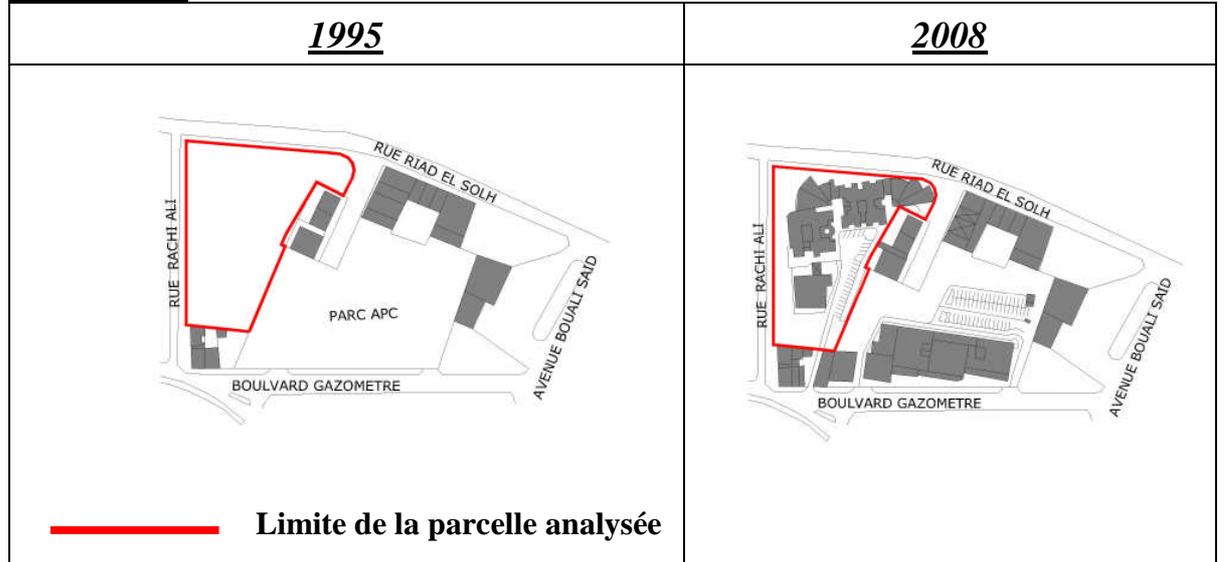
**Logiques commerciales :**

- Regrouper différents type de commerce, afin d'attirer le maximum des clients.

**Cas N° : 23.**

**Identification d'ilot : 4.**

**Vue en plan :**



- Des tours d'habitat collectif implanté dans une friche urbaine.

**Logiques foncières :**

- Acquérir lot de terrain auprès de l'agence immobilière.

**Logiques immobilières :**

- Occupation de la totalité de lot de terrain.  
- Densifier l'usage de la construction (habitat +commerces).

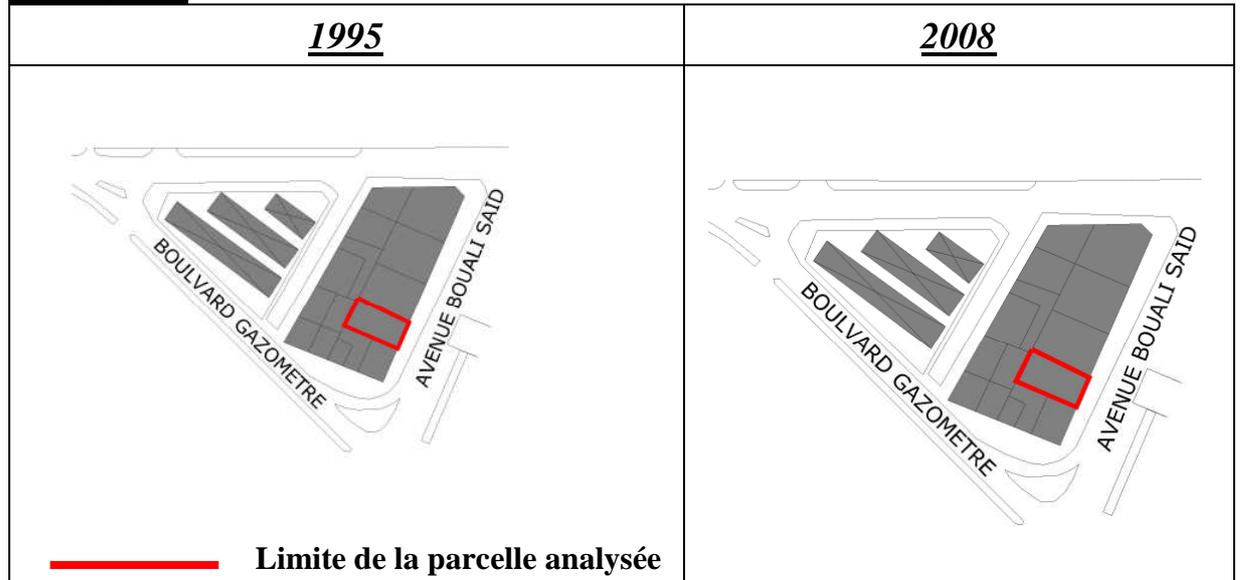
**Logiques commerciales :**

- Regrouper différents type de commerce, afin d'attirer le maximum des clients.

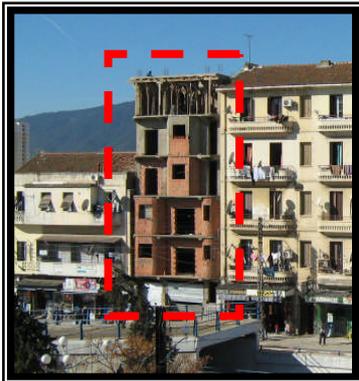
**Cas N° : 24.**

**Identification d'ilot : 5.**

**Vue en plan :**



- Une ancienne bâtisse à usage d'habitat individuel démoli est remplacée par une nouvelle bâtisse à usage mixte (habitat + commerces) avec RDC à usage commerciale. (Voir **Figure .80**)



**Figure .80**

**Logiques foncières :**

- Acquérir une ancienne bâtisse auprès de l'agence immobilière.
- Démolition de l'ancienne bâtisse.

**Logiques immobilières :**

- Occupation de la totalité de lot de terrain.
- Densifier l'usage de la construction (habitat +commerces).

**Logiques commerciales :**

- Regrouper différents type de commerce, afin d'attirer le maximum des clients.

**Logiques de marketing urbain :**

- Un grand immeuble construit en hauteur avec une façade en verre et en acier.

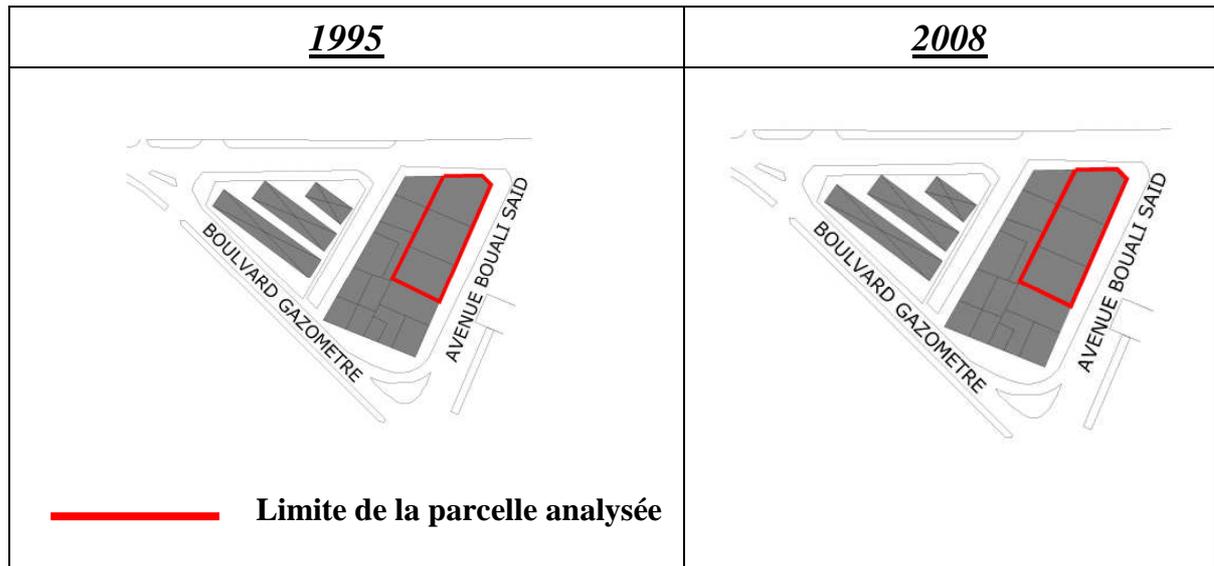
**Projets et perspectives de l'acteur privé :**

- Transformer les appartements d'habitat aux bureaux (reconvertir l'immeuble d'habitat a un immeuble de bureaux avec commerces au RDC).

**Cas N° : 25.**

**Identification d'ilot : 5.**

**Vue en plan :**



- Une ancienne bâtisse à usage d'habitat individuel transformé a une bâtisse à usage mixte (habitat + commerces) avec RDC à usage commerciale. . (Voir *Figure .81*)



*Figure .81*

**Logiques immobilières :**

- Densifier l'usage de la construction (habitat+commerces).

**Logiques commerciales :**

- Regrouper différents type de commerce, afin attirer le maximum des clients.

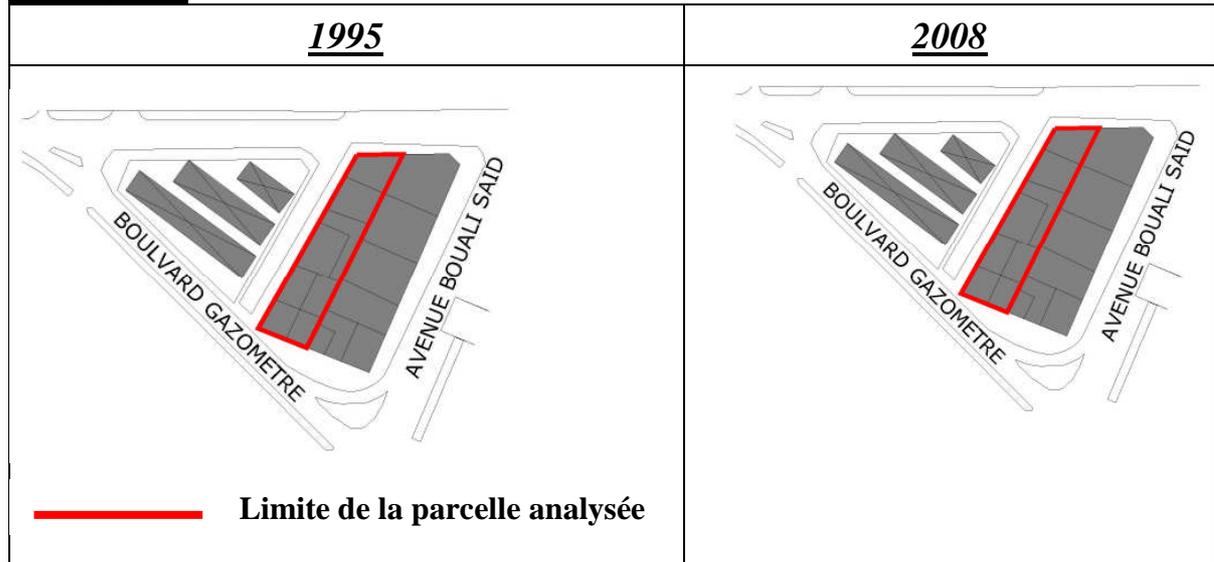
**Projets et perspectives de l'acteur privé :**

- transformer les appartements d'habitat aux bureaux (reconvertir l'immeuble d'habitat à un immeuble de bureaux avec commerces au RDC).

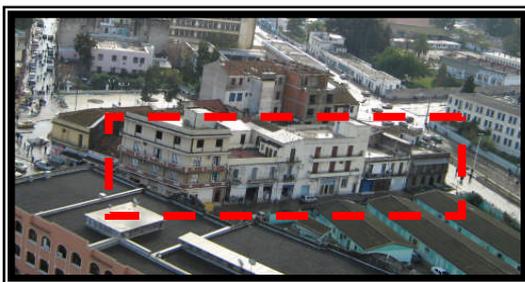
**Cas N° :26.**

**Identification d'ilot : 5.**

**Vue en plan :**



- Une ancienne bâtisse à usage d'habitat individuel transformé a une bâtisse à usage mixte (habitat + commerces) avec RDC à usage commerciale. (Voir **Figure .82**)



**Figure .82**

**Logiques immobilières :**

- Densifier l'usage de la construction (habitat+commerces).

**Logiques commerciales :**

- Regrouper différents type de commerce afin attirer le maximum des clients.

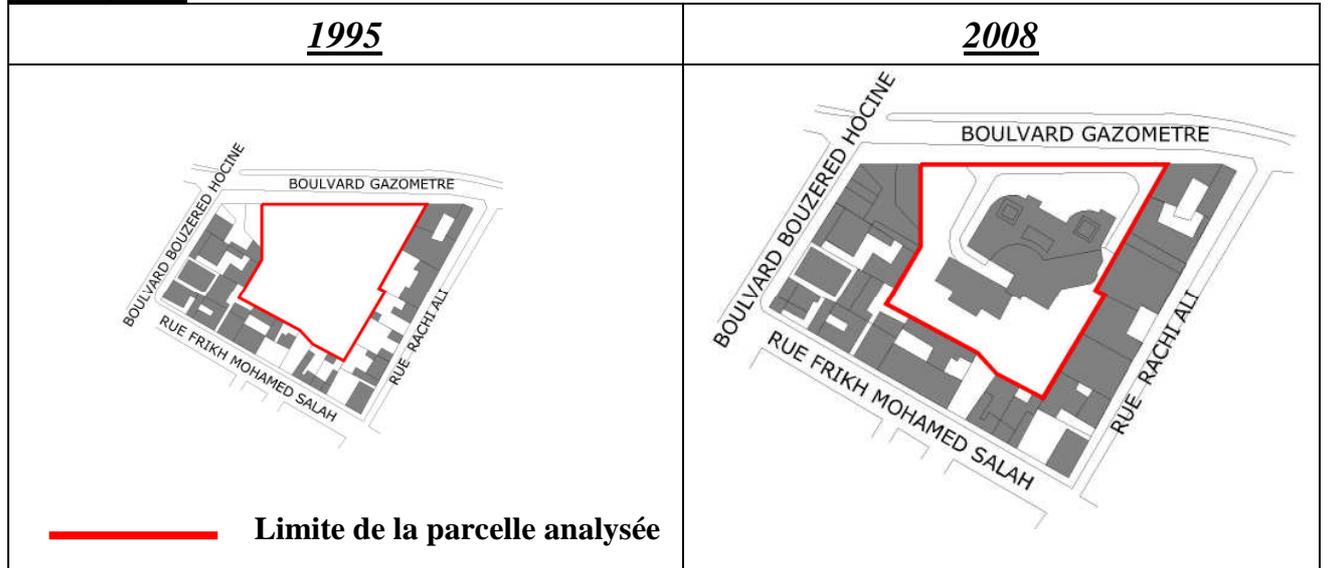
**Projets et perspectives de l'acteur privé :**

- Transformer les appartements d'habitat aux bureaux (reconvertir l'immeuble d'habitat à un immeuble de bureaux avec commerces au RDC).

*Cas N° : 27.*

*Identification d'ilot : 6.*

Vue en plan :



- Une nouvelle bâtisse a usage mixte (centre d'affaire) et une tour d'habitat collectif, implanté dans une friche urbaine. (Voir *Figure .83*)



*Figure .83*

Logiques foncières :

- Acquérir un lot de terrain auprès de l'agence immobilière.

Logiques immobilières :

- Occupation de la totalité de lot de terrain.
- Densifier l'usage de la construction (regroupement des locaux commerciaux et bureaux+ tour d'habitat).

Logiques commerciales :

- Regrouper différents type de commerce et bureaux, afin attirer le maximum des clients.

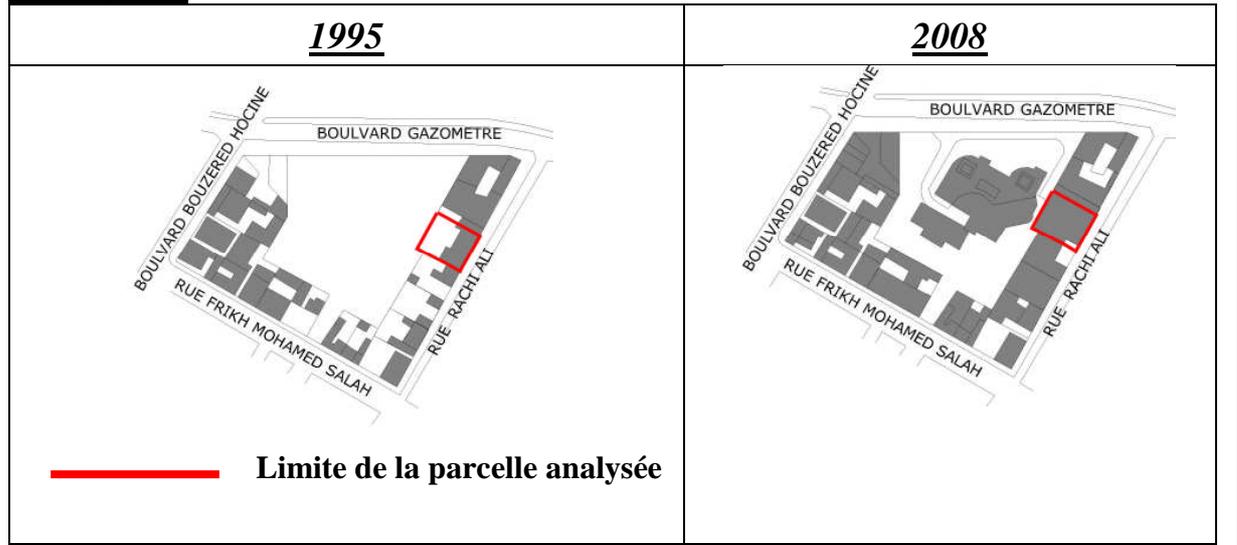
Logiques de marketing urbain :

- Un grand immeuble construit en hauteur avec une façade en verre et en acier.

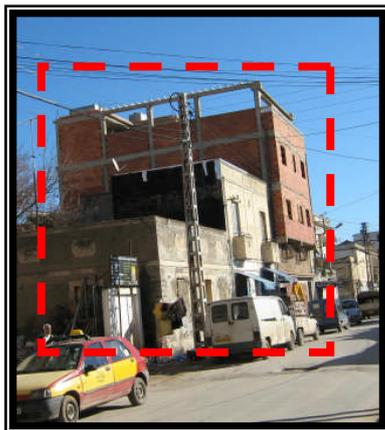
**Cas N° : 28.**

**Identification d'ilot : 6.**

**Vue en plan :**



- Une ancienne bâtisse à usage d'habitat démoli est remplacée par une nouvelle bâtisse à usage mixte (habitat + commerces) avec RDC à usage commerciale. (Voir *Figure .84*)



**Figure .84**

**Logiques foncières :**

- Acquérir une ancienne bâtisse auprès de l'agence immobilière.
- Démolition de l'ancienne bâtisse.

**Logiques immobilières :**

- Occupation de la totalité de lot de terrain.
- Densifier l'usage de la construction (habitat + commerces).

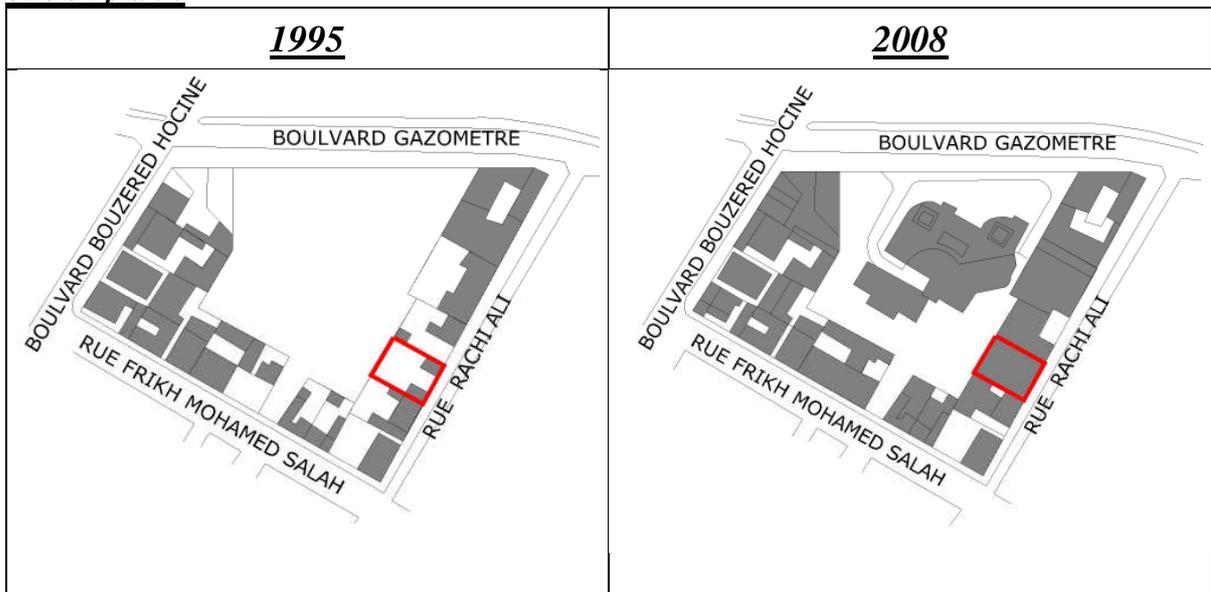
**Logiques commerciales :**

- Réserver le RDC pour des magasins.

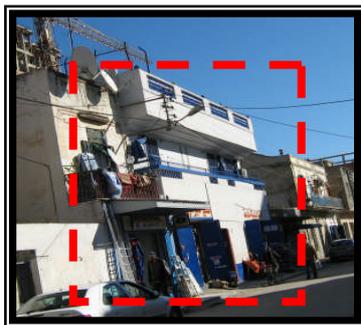
**Cas N° : 29.**

**Identification d'ilot : 6.**

**Vue en plan :**



- Une ancienne bâtisse à usage d'habitat individuel transformé a une bâtisse à usage mixte (habitat + commerces) avec RDC à usage commerciale. (Voir **Figure .85**)



**Figure .85**

**Logiques foncières :**

- Acquérir une ancienne bâtisse auprès de l'agence immobilière.
- Démolition de l'ancienne bâtisse.

**Logiques immobilières :**

- Occupation de la totalité de lot de terrain.
- Densifier l'usage de la construction (habitat + commerces).

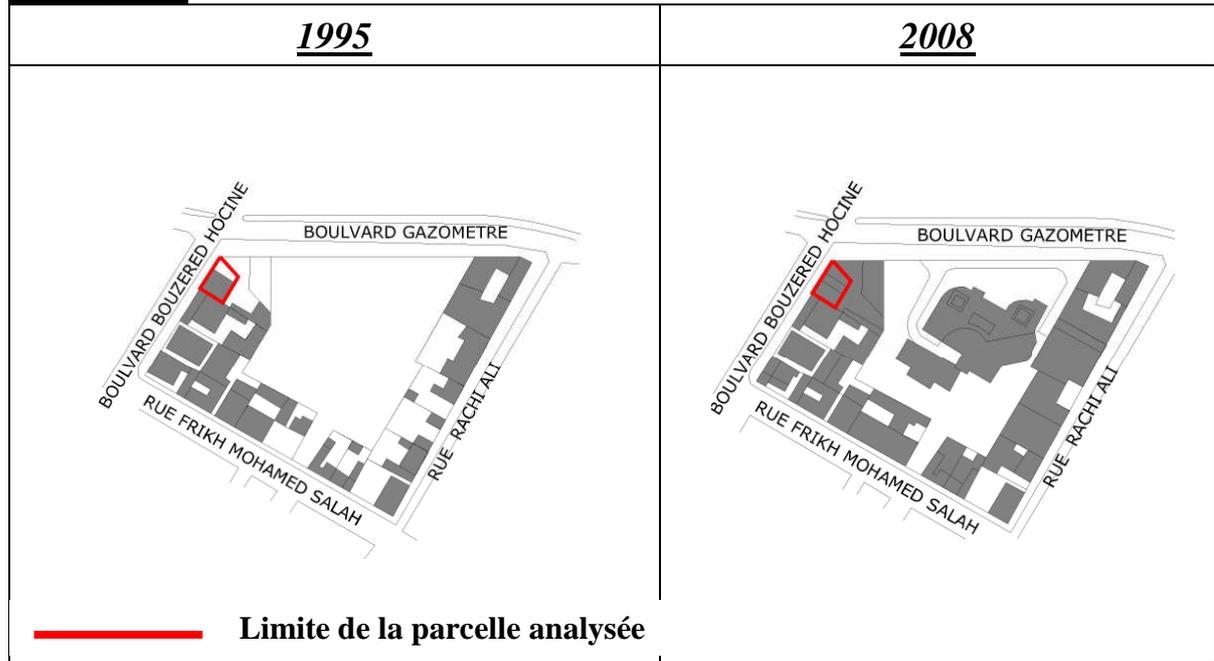
**Logiques commerciales :**

- Réserver le RDC pour des magasins.

**Cas N° : 30**

**Identification d'ilot : 6.**

**Vue en plan :**



-Une ancienne bâtisse à usage d'habitat individuel transformé a une bâtisse à usage mixte (habitat + commerces) avec RDC à usage commerciale. (Voir **Figure .86**)



**Figure .86**

**Logiques foncières :**

- Acquérir une ancienne bâtisse auprès de l'agence immobilière.
- Démolition de l'ancienne bâtisse.

**Logiques immobilières :**

- Occupation de la totalité de lot de terrain.
- Densifier l'usage de la construction (habitat + commerces).

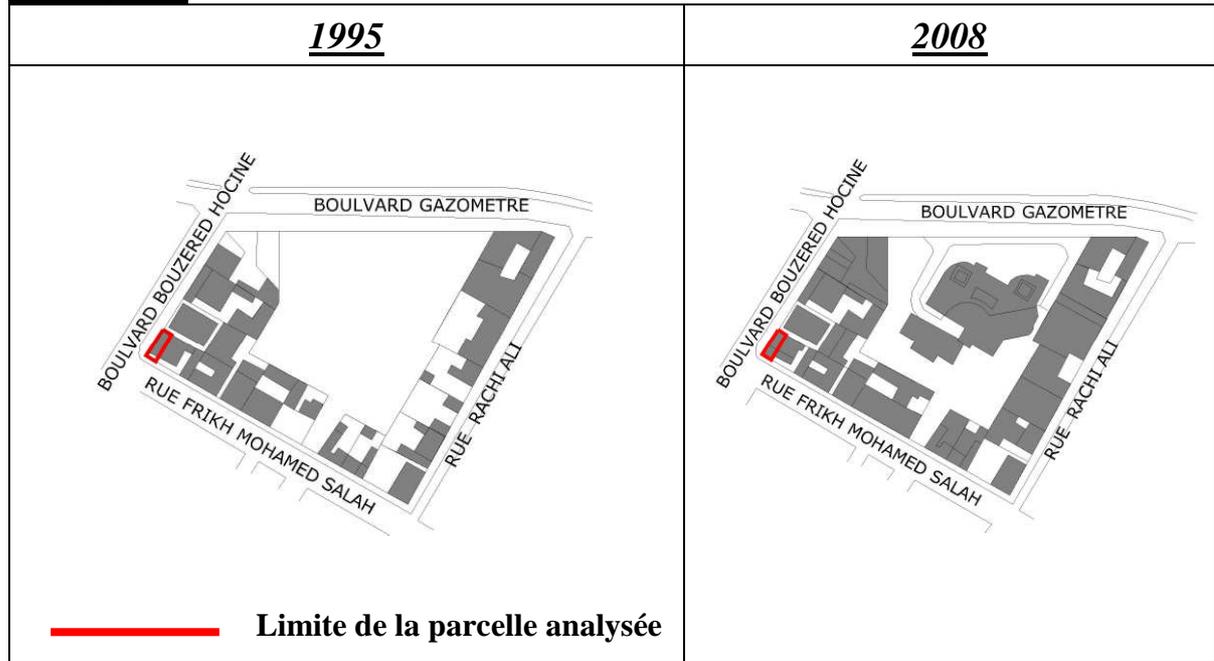
**Logiques commerciales :**

- Réserver le RDC pour des magasins.

**Cas N° : 31.**

**Identification d'ilot : 6.**

**Vue en plan :**



-Des bâtisses à usage d'habitat individuel transformé à des bâtisses à usage mixte (habitat + commerces) avec RDC à usage commerciale. (Voir *Figure .87*)



**Figure .87**

**Logiques foncières :**

- Acquérir une ancienne bâtisse auprès de l'agence immobilière.
- Démolition de l'ancienne bâtisse.

**Logiques immobilières :**

- Occupation de la totalité de lot de terrain.
- Densifier l'usage de la construction (habitat + commerces).

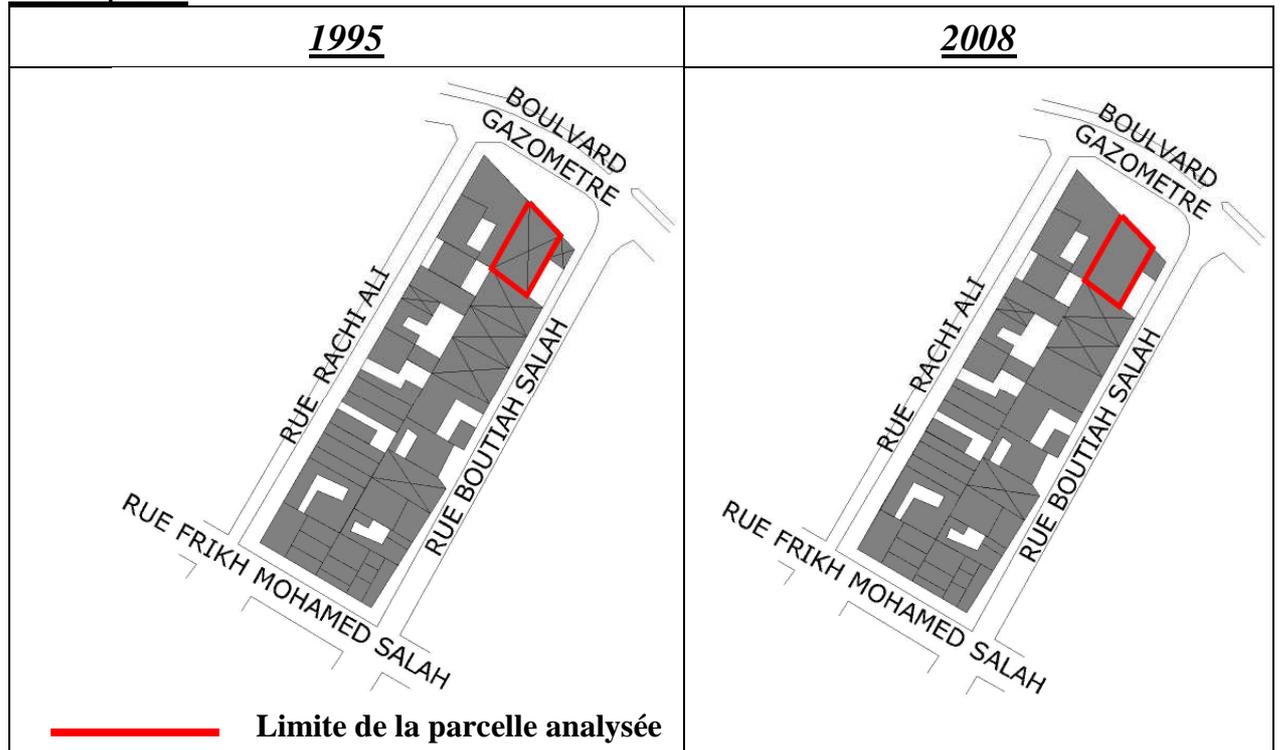
**Logiques commerciales :**

- Réserver le RDC pour des magasins.

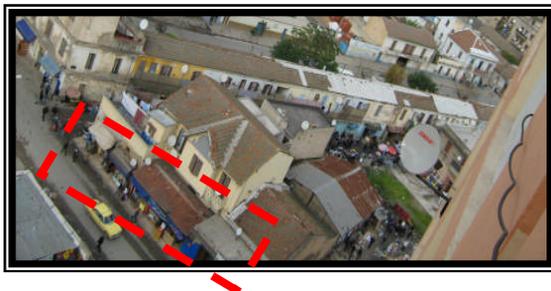
**Cas N° : 32.**

**Identification d'ilot : 7.**

**Vue en plan :**



-Une ancienne bâtisse à usage d'habitat individuel transformé a une bâtisse à usage mixte (habitat + commerces) avec RDC à usage commerciale.  
(Voir *Figure .88*)



*Figure .88*

**Logiques immobilières :**

- Reconversions des surfaces résidentielles à des locaux de commerces.

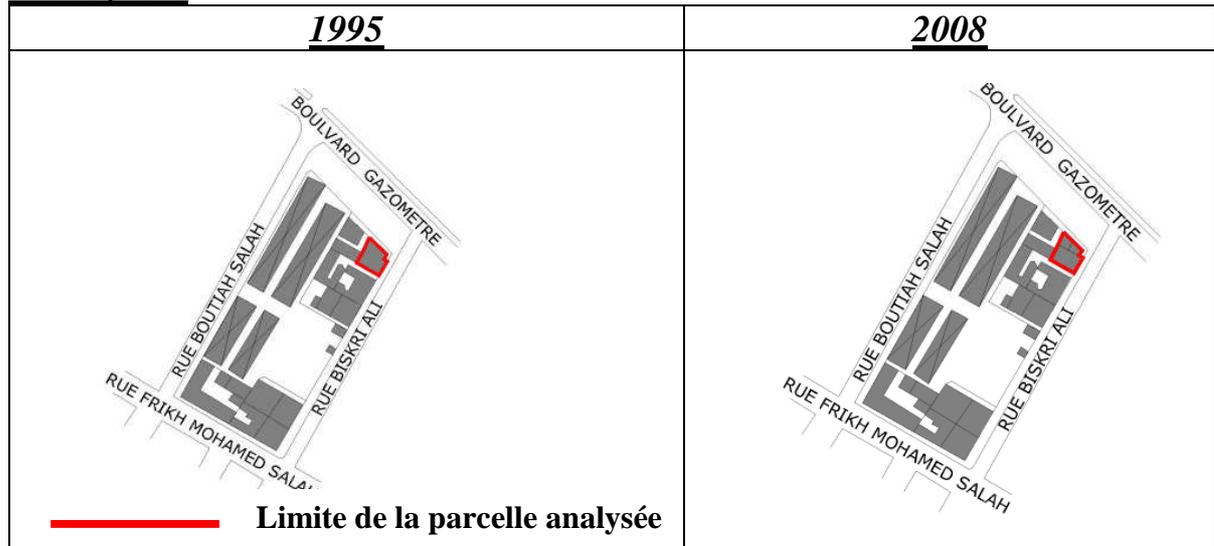
**Logiques commerciales :**

- L'alignement des locaux commerciaux sur une voie mécanique de grande fréquentation mécanique et piétonne.

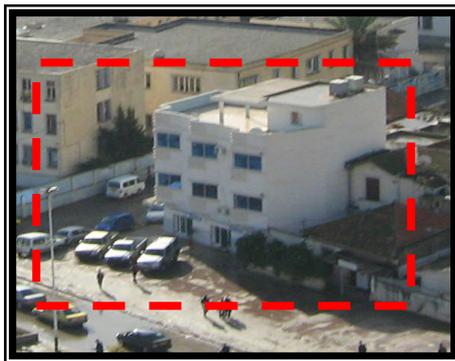
**Cas N° : 33.**

**Identification d'îlot : 8.**

**Vue en plan :**



- Une ancienne bâtisse à usage d'habitat individuel démolie est remplacée par une nouvelle bâtisse (succursale vente de voiture). (Voir *Figure .89*).



**Figure .89**

**Logiques foncières :**

- Acquérir une ancienne bâtisse auprès de l'agence immobilière.
- Démolition de l'ancienne bâtisse.

**Logiques immobilières :**

- Occupation de la totalité de lot de terrain.

**Logiques commerciales :**

- Exposer les voitures devant la succursale, afin attirer le maximum des clients.

**Logiques de marketing urbain :**

- Un grand immeuble construit en hauteur avec une façade en verre et en acier.

**II. Synthèse des cas :**

Les enseignements qu'on peut tirer de l'analyse des différents cas, sont les suivantes :

**II.1. les logiques foncières :**

La mutation de la forme urbaine dans le quartier Gazomètre est passée d'abord par le foncier. Ce dernier qui est l'enjeu principal dans la logique des acteurs privés.

A partir des cas étudiés auparavant, les éléments principaux de cette logique foncière se présentent selon les cas étudiés, dans le tableau suivant :

les logiques foncières	Achat de terrain selon le procédé de deuxième main relayée par les agences immobilières	La démolition des anciennes bâtisses	Remembrements des parcelles	Redivision des parcelles
Nombre Total des cas				
<b>33 cas</b>	22 cas	14 cas	02 cas	03 cas
<b>100 %</b>	66.66 %	42.42 %	6.06 %	9.09 %

**Tableau N°18**

***Les logiques foncières des acteurs privés dans le quartier Gazomètre***

***Source :*** enquête établis par Attoui.W

A partir du tableau précédent, on peut tirer les éléments suivants :

**A. modes d'acquisition du foncier :**

D'après notre enquête avec les différents acteurs urbains (propriétaires du foncier, investisseurs, commerçants, les techniciens administratifs (APC, DUC, DLEP) agence foncière et les agences immobilières privées) il ressort les éléments suivant.

Sur la procédure d'acquérir un lot de terrain dans le quartier Gazomètre ; les entretiens ont révélées que tous les terrains qui présentent par leurs localisations un potentiel de développement d'une activité économiques rentable dans le quartier Gazomètre, sont vendus selon le procédé de **vente de deuxième main relayée par les agences immobilières** ( **66.66 %** des cas étudiés - **Voir Tableau N°18** - ).

La vente a lieu à travers une démarche spéculative ouvrant la voie d'accession foncière aux plus offrants ce qui explique les prix phénoménales du (m<sup>2</sup>) dans le quartier Gazomètre.

Plus on se rapproche du centre- ville, plus le marché foncier devient plus concurrentiel, et les valeurs foncières tendent à dépendre de la réglementation.

Dans les zones du centre-ville ou s'est pratiquée la micro-densification, tel que dans le quartier Gazomètre ; la présence d'acheteurs en quête d'une rente financière rend la demande beaucoup plus élastique au prix et accroît l'effet multiplicateur des valeurs foncières.

**B. Changements des propriétaires fonciers :**

Selon notre enquête faite sur terrain, des nouveaux propriétaires fonciers du Gazomètre sont apparus entre la période de 1995 et 2008.

Le phénomène qui émerge dans le quartier, c'est de trouver **un seul propriétaire foncier pour plusieurs parcelles (6.06 % des cas étudiés - Voir Tableau N°18 - )**.

Avant 1995, ces parcelles ont été occupées par d'anciennes maisons vétustes, aujourd'hui elles font l'objet de plusieurs opérations de démolitions et de reconstructions.

Ce phénomène est expliqué par la forte demande de grands immeubles du commerce et de bureaux, ainsi que la rareté du foncier dans le quartier Gazomètre et le centre-ville en général, ce qui permet aux :

- Propriétaires fonciers des petites parcelles de vendre leurs parcelles à ceux qui offrent le plus (**culture de rente**).
- Promoteurs (les nouveaux propriétaires du foncier) de payer pour obtenir des terrains, avec **un esprit de concurrence**, et de multiplier les opérations d'achats des terrains afin d'avoir le maximum de parcelles qui se côtoient.

Ces nouveaux propriétaires du foncier procèdent à **la démolition des anciennes bâtisses qui occupent les terrains (42.42 % des cas étudiés - Voir Tableau N°18 - ), et ensuite aux remembrements des parcelles, afin de réunir plusieurs parcelles dans un même bloc ou dans des blocs différents pour constituer des terrains d'assiettes**. Ce qui leur permet par la suite, d'agrandir ou implanter leurs projets : centre d'affaire ou centre commercial.

**A la fin, on peut dire que les initiatives des acteurs privés sur le plan foncier, font apparaître des pratiques et des formes imprévues, et favorisent le recyclage du tissu urbain du quartier Gazomètre (Voir Tableau N°18).**

### **II.2. les logiques immobilières et commerciales :**

La question foncière c'est l'artère principale des logiques d'acteurs privés dans la production des formes urbaines quelque soit le type de mutation qui s'émerge.

**La cherté et rareté du sol urbain :** le foncier est arrivé à un plafond de 45 000 DA / m<sup>2</sup> (Mai 2008) comparant a celui enregistré durant l'année de 1995 qui atteint le 1 000 DA/m<sup>2</sup> dans le quartier Gazomètre ; a cause de la compétition pour l'usage du sol le plus pré au centre-ville coloniale ; et la rareté des terrains vides dans ce tissu. Ce qui détermine la l'usage, la densité et donc les gabarits et l'aspect du bâti.

Par conséquence, les différents acteurs privés (les propriétaires du foncier) préconisent la rentabilisation extrême du sol urbain à travers **une logique immobilière basée sur l'occupation maximale de la parcelle et une logique commerciale basée le choix des activités tertiaires et commerciales** (afin d'attirer de plus en plus de clients et la distinction de leurs voisins par la décoration de leurs devantures).

Leurs modes d'interventions se présentent, comme suit : (**Voir Tableau N°19**).

les logiques immobilières et commerciales Nombre Total des cas	Densification horizontale et vertical des parcelles	Multiplier l'usage de la construction		
		villa	Centre commerciale ou centre multifonctionnel	Immeuble de bureaux
33 cas	21 cas	14 cas	06 cas	05 cas
100 %	63.63 %	42.42 %	18.18 %	15.15 %

Tableau N°19

*Les logiques immobilières et commerciales des acteurs privés dans le quartier Gazomètre*

*Source : établis par Attoui.W*

A partir du tableau précédent, on peut tirer les éléments suivants :

#### **A. Densification horizontale et vertical des parcelles :**

Les propriétaires du foncier, dans le quartier Gazomètre, cherchent à densifier de plus en plus leurs parcelles, ils sont les premiers à rechercher des surfaces et des volumes qui aboutissent à des résultats beaucoup plus denses (**63.63 %** des cas étudiés (Voir Tableau N°19).

#### **B. Multiplier l'usage de la construction :**

Dans un contexte de forte demande des locaux commerciaux, des grandes immeubles et la crise de logement qui accentue ; le propriétaire du foncier cherche à tirer profit de cette conjoncture est choisit l'implantation des grandes immeubles à usage mixte (commerces + bureaux + logements) qui prend plusieurs configurations :

- La villa.
- Le centre commercial et centre ou le centre multifonctionnel.
- L'immeuble de bureaux.

#### **B.1. La Villa :**

C'est un modèle d'habitat individuel, mixte et rentier, associant habitations individuelle dense et espace d'activité (**42.42 %** des cas étudiés - Voir Tableau N°19 - ).

On ce qui concerne la morphologie externe, elle se présente sous forme d'une bâtisse composée d'un rez-de-chaussée (réservé aux locaux) et deux, voire trois étages. Ce type se rapproche plus du semi-collectif, et se traduit par l'agencement de quatre et parfois cinq appartements, disposant souvent d'un accès indépendant.

Ce type de construction permet au propriétaire de résoudre le problème de l'emploi, pour le propriétaire et surtout sa descendance, en cas d'exploitation directe des locaux, et elle peut être une source de rente immobilière, en cas de location de ces derniers.

La pratique courante dans le quartier Gazomètre consiste à commencer par la construction du rez-de-chaussée destiné aux commerces ou aux activités artisanales, et à procéder progressivement à la réalisation du bâtiment. La rente issue de la mise en exploitation du local d'activité est versée, totalement ou en partie, dans la réalisation du reste du bâtiment.

Par conséquent, la généralisation du phénomène de l'habitat inachevé, donne l'image du quartier Gazomètre comme un grand chantier en plein travaux. (*Voir figure .90*)



**Vue générale du quartier Gazomètre :  
Une zone en chantier permanent**

*figure .90*

### **B.2. le Centre commerciale ou le centre multifonctionnel :**

La multiplication des immeubles mono- fonctionnels de plusieurs étages au quartier Gazomètre (**18.18 %** des cas étudiés - *Voir Tableau N°19-* ).

, tel que : le centre d'affaire «CAM» et le centre commercial «EL SALEM », est expliqué par la situation particulière du quartier Gazomètre et le faite d'être exposé à une large ventaille de population de différents profils sociaux et professionnels, peut constituer une clientèle importante pour toutes ces activités tertiaires et commerciales.

Le choix de ces activités est basé sur une seule logique de la rentabilité de l'immobilier, d'autant plus que les activités de bureaux sont les seules à pouvoir acquitter les loyers élevés du centre colonial.

### **B.3. l'immeuble de bureaux :**

Les immeubles de bureaux sont nait dans le quartier Gazomètre a partir de la reconversion des immeuble d'habitat en bureaux.

en effet, l'activité de bureau se renforcent dans le bâtis ancien dans les maisons qui ont pignon sur rue, une partie de la propriété est réaménagée, souvent sans autorisation, pour servir de local à un nombre de famille ou a louer.

La raison d'être des espaces à bureaux est de fournir un cadre physique à la production services ; leurs augmentations sont tributaires de l'expression du tertiaire supérieur.

Par conséquent, Les édifices à bureaux sont l'expression d'une demande croissante. La présence de ces derniers, c'est le reflet de demande des consommateurs et les entreprises. (**Reconversion des immeubles d'habitat en bureaux : (15.15 %** des cas étudiés).

**II.3. les logiques de marketing urbain :**

Selon David Mongin, dans son livre *la morphologie urbaine*, « **Le marketing urbain** » reflète le souci des Acteurs économiques surtout, à valoriser leurs projets, moteurs de la concurrence entre les grands groupes de marques mondialisé et des aires commerciales gigantesques au sein du centre-ville ».

C'est le cas de toutes proportions gardées dans certaines actions des acteurs privés dans le quartier Gazomètre.

Les aspects de marketing urbain appliqué au niveau du quartier Gazomètre sont les suivants : (Voir *Tableau N°20*).

les logiques de marketing Nombre Total des cas	La verticalité	Façade avec style international	Immeuble de prestige
<b>33 cas</b>	17cas	09 cas	01 cas
<b>100 %</b>	51.51 %	27.27 %	3.03 %

**Tableau N°20**  
**Les logiques de marketing urbain des acteurs privés**  
**Dans le quartier Gazomètre**

Source : établis par Attoui.W

A partir du tableau précédent, on peut tirer les éléments suivants :

**A. la verticalité :**

Le niveau élevé des prix du foncier au niveau du quartier Gazomètre a incité les promoteurs à construire en hauteur (**51.51 %** des cas étudiés - *Voir Tableau N°20* - ).

Cette contrainte a renforcé la logique immobilière de cette réponse à l'augmentation des prix du sol urbain induit par la compétition pour l'usage du sol.

La coïncidence entre le pic des valeurs foncières et la densité des immeubles élevées s'est renforcée dès que les possibilités techniques l'on permit.

**C. Des Façades avec un style Internationale :**

Le quartier Gazomètre n'échappe pas à la mondialisation, sa particularité architecturale est gommée aux bâtiments de verre et d'acier qui se ressemblent, et le skyline qui ferme l'horizon (**27.27 %** des cas étudiés - *Voir Tableau N°20* - ).

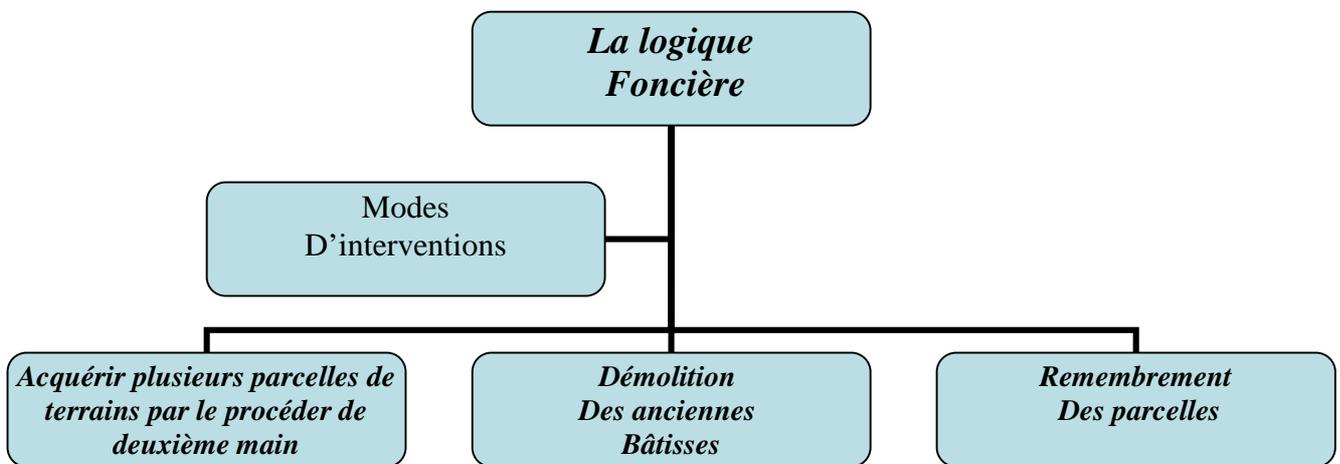
**D. Les immeubles prestigés :**

Ces immeubles de prestigés sont intégrés dans les logiques publicitaires de certains acteurs privés au niveau du quartier Gazomètre, tel que l'immeuble de la succursale vente de voiture de la marque « **MAZDA** ».

**Conclusion de la section 1 :**

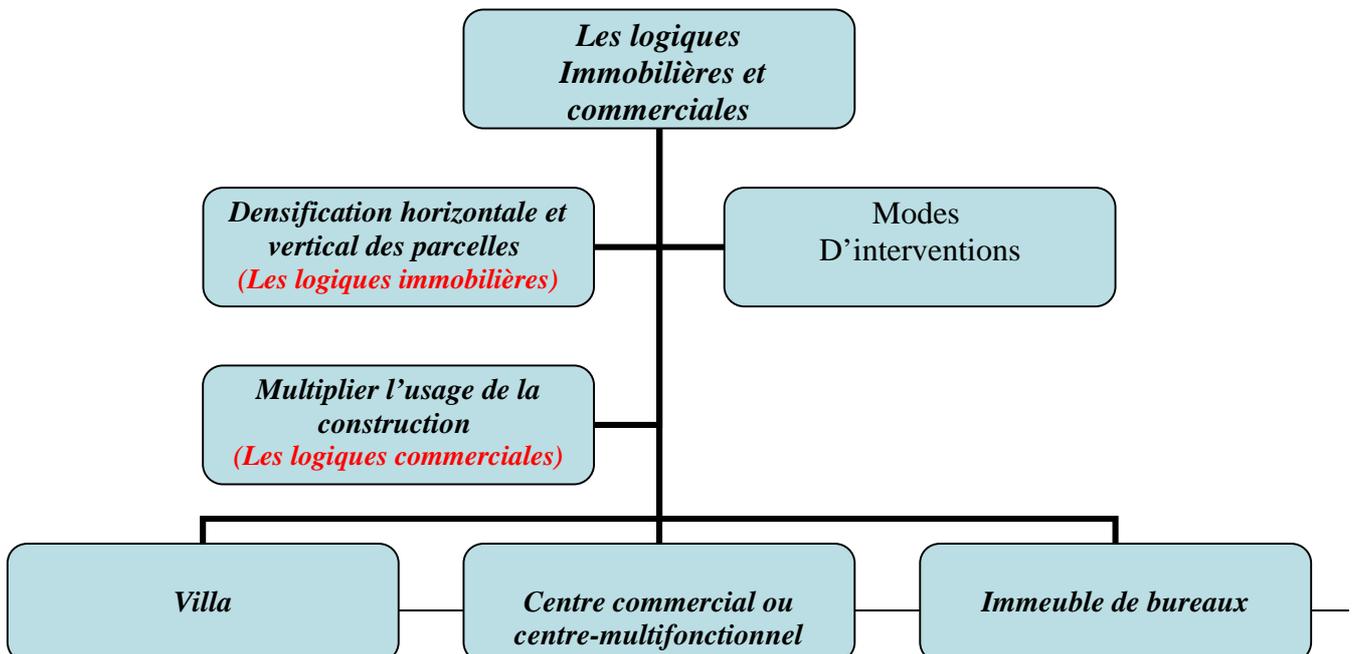
Toutes les logiques appliquées par les acteurs privés (les propriétaires du foncier) au niveau du quartier Gazomètre, s'articulent autour de **la logique de la rente et la compétition** :

En premier lieu, les propriétaires du foncier (les nouveaux ou bien les anciens) sont en quête d'une rente financière à partir de l'achat et la vente du foncier, suivit par la démolition des anciennes bâtisses qui occupent les terrains, et ensuite le remembrement des parcelles. (**Logiques foncière- Voir Figure. 91-** ).



**Figure. 91**

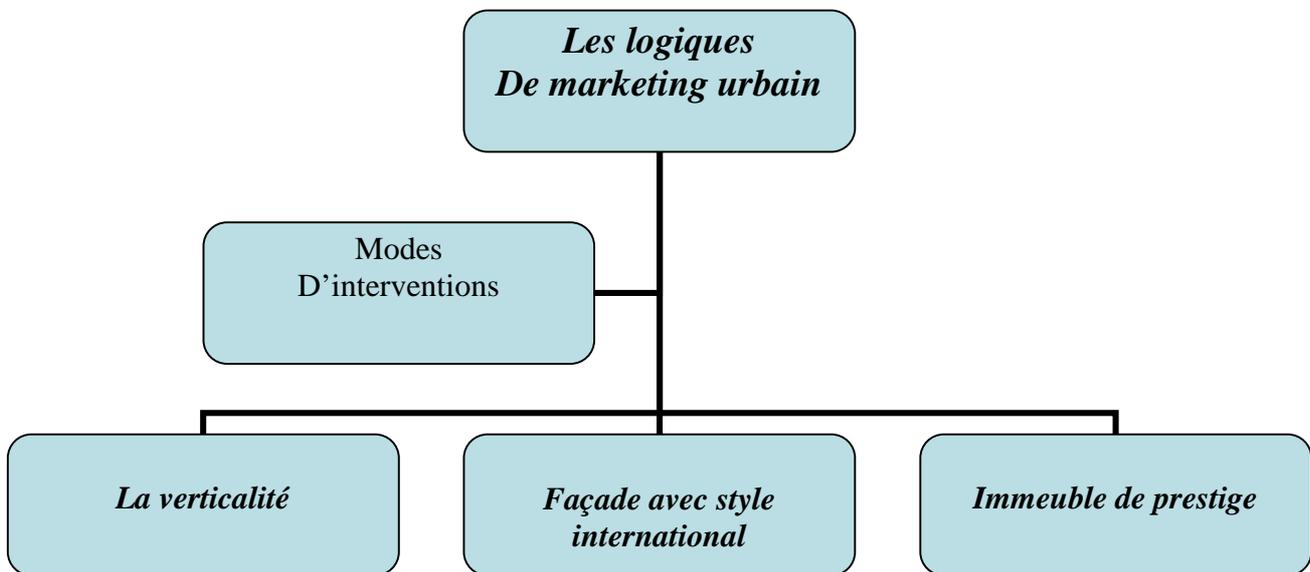
En deuxième lieu, Le propriétaire du foncier, avec la même logique de rente, occupe la parcelle dans sa totalité et exploite la construction, soit une villa avec un RDC aménagé en locaux destinés aux activités commerciales ; ou bien un centre commerciale ; ou bien il transforme les appartements à usage habitation à usage bureaux une fois la bâtisse est achevée. (**Logiques immobilière et commerciales - Voir Figure. 92 -** ).



**Figure.92**

En troisième lieu, l'acteur privé cherche à valoriser leurs projets et commercialiser leurs produits (centre commerciale, centre d'affaire et immeuble de bureaux), ils optent pour attirer de plus en plus des clients et se distinguer de ses voisins par la décoration de leurs devantures ; à travers la verticalité, les bâtiments de verre et d'acier et les immeubles de prestige.

**(Logiques de marketing urbain - Voir Figure. 93 - )**



**Figure. 93**

A la fin on peut dire que, la mutation que connaît le quartier Gazomètre aujourd'hui est un fait urbain du au rapport de force entre les différents acteurs privés.

Par conséquent, **quel est la réaction des acteurs publics vis a vis de ces actions et quels sont les dispositifs adoptés afin les initiatives des acteurs privés ?**

Dans la section suivante, on met l'accent sur les stratégies d'accompagnements menées par les acteurs publics à travers les instruments d'urbanismes (plus particulièrement les POS), ainsi que l'impact de ces logiques des acteurs privés sur la dynamique urbaine du quartier Gazomètre.

**Section 2 :**

**Les stratégies d'accompagnements et l'impact**

**Des actions des acteurs sur la dynamique urbaine du quartier Gazomètre**

	<i>page</i>
<i>Introduction :</i> .....	252
<b>❖ <i>Premièrement : les stratégies d'accompagnements</i></b> .....	252
<i>Introduction :</i> .....	253
<i>I. Les Eléments de définitions :</i> .....	253
<i>I.2. C'est quoi un plan d'occupation des sols (P.O.S) :</i> .....	253
<i>II. Analyse des plans d'urbanisme appliqués dans le quartier Gazomètre de 1970 jusqu'à nos jours :</i> .....	253
<i>II.1. Le PUD 1970 :</i> .....	253
<i>II.2. Le POS 1995 :</i> .....	254
<i>II.3. Le POS 2004 :</i> .....	256
<i>III. Confronter les stratégies des acteurs privés et le contenu des instruments d'urbanismes :</i> .....	260
<i>III.1. le choix des activités commerciales et tertiaires dans le quartier Gazomètre par les acteurs privés et les instruments d'urbanismes (POS) :....</i>	260
<i>III.2. Le respect des dispositions de règlement :</i> .....	261
<i>III.3. La mise en œuvre des programmes :</i> .....	261
<b>❖ <i>Deuxièmement : L'impact des stratégies des acteurs privés sur la dynamique urbaine du quartier Gazomètre</i></b> .....	266
<i>Introduction :</i> .....	266
<i>I. Premier indicateur : « Intensité de flux mécanique dans le quartier Gazomètre » :</i> .....	266
<i>I.1. Les éléments d'analyse :</i> .....	266

---

<i>I.2. Positionnement des carrefours par rapport au quartier Gazomètre :... ..</i>	<i>267</i>
<i>I.3. Origine des flux mécaniques dans chaque carrefour :.....</i>	<i>268</i>
<i>I.3.1 Carrefour Hacéne Nourri :.....</i>	<i>268</i>
<i>I.3.2 Carrefour Bouzered Hocine et Souidani Boudjemaâ :.....</i>	<i>268</i>
<i>I.3.3. Carrefour Bouzered -Gazomètre :.....</i>	<i>268</i>
<i>I.4. Résultat d'enquête :.....</i>	<i>268</i>
<i>I.5.Diagnostic :.....</i>	<i>269</i>
<i>II. Deuxième indicateur : « Décroissement démographique du quartier Gazomètre » :.....</i>	<i>270</i>
<i>II.1. Enquête :.....</i>	<i>270</i>
<i>II.2. Les résultats de l'enquête :.....</i>	<i>271</i>
<i>II.2.1. Identification des zones :.....</i>	<i>272</i>
<i>II.3. Diagnostic :.....</i>	<i>272</i>
<i>III.L'apparition d'Autres phénomènes dans le quartier Gazomètre :.....</i>	<i>273</i>
<i>III.1. Le commerce informel : « Le marché informel détruit l'image du quartier Gazomètre ».....</i>	<i>273</i>
<i>III.2. Les parkings clandestins :.....</i>	<i>274</i>
<i>III.3."L'insécurité" cause l'enclavement de certaines zones de quartier Gazomètre :.....</i>	<i>275</i>
 <i>Conclusion de la section 2 :.....</i>	 <i>277</i>

---

**Introduction :**

A travers le développement de cette section, on s'interroge sur deux points principaux :

**Le premier point** concerne la dimension d'accompagnement de la mutation du quartier Gazomètre :

**Est-ce que les actions des acteurs privés responsables de la mutation morphologique et fonctionnelle du quartier Gazomètre, ont été encadrés ou bien accompagner par une politique ou bien un outil d'urbanisme et quelle est la stratégie d'accompagnement que propose les acteurs publics a travers cet outil ?**

**Le deuxième point** concerne l'impact induit par le nombre importants des bureaux, des commerces et des services implantés dans le quartier Gazomètre par le biais des actions des acteurs privés qui se sont basées sur les logiques citées dans la section précédente.

En effet, La transformation rapide de la forme et la fonction urbaine ont un impact sur la dynamique propre du quartier Gazomètre.

**❖ Premièrement : les stratégies d'accompagnements**

**Introduction :**

Afin de mieux cibler notre objectif et répondre à la première question de façon graduelle et pragmatique, il convient de limiter le champ de recherche sur l'étude du **Plan d'Occupation des Sols** et sur l'appréciation de près de sa pratique dans le quartier Gazomètre actuellement.

En effet, la mise en place de cet instrument compte parmi les étapes les plus marquantes du processus de gestion urbaine de ce pays. Institué par la loi n° 90-29 du 1-12-1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme le POS est censé être<sup>1</sup> :

- D'une part, un outil de gestion permettant l'organisation, l'optimisation et l'harmonisation de l'usage de l'espace, tant sur le plan qualitatif que quantitatif.

- D'autre part, un ensemble de règles définissant les droits d'occupation du sol à l'échelle de détail, et guidant toute attribution de permis de construire.

Dans ce cadre précis, notre objet principal a été de définir l'apport du **Plan d'Occupation des Sols** à la gestion et à l'organisation de l'espace urbain du quartier Gazomètre actuellement. Il permettra, de la sorte, d'élucider les ambiguïtés concernant la persistante dichotomie entre la conception du plan et sa mise en pratique, ainsi que de reconnaître l'ensemble des mécanismes parasites susceptibles d'empêcher l'action efficace de cet instrument par rapport à la planification urbaine, à son élaboration et à la mise en œuvre de ses orientations.

---

<sup>1</sup> MAISSOUN WABOU WARDA et ALI HADJIEDJ, « les instruments d'urbanisme en Algérie, entre théorie et pratique », livre collectif : **Alger les nouveaux défis de l'urbanisation** », (2004), éd. Harmattan, Alger, Algérie.

### **I. Les Eléments de définitions :**

#### **I.2. C'est quoi un plan d'occupation des sols (P.O.S) :**

Dans la législation algérienne, le P.O.S proprement dit, n'a pas existé réglementairement avant 1990, de graves lacunes apparaissent dans la maîtrise de l'aménagement de détail. Avec l'abrogation de l'instrument unique de planification et de programmation urbaine qui était le plan d'urbanisme directeur (P.U.D), se fait sentir la nécessité d'un instrument d'urbanisme directeur, et ses grandes orientations, et l'échelle des actes d'urbanisation à l'échelle des quartiers, de la parcelle ou de groupement de parcelles (construction, lotissement, démolition).

P.O.S est un plan de détail dont les documents graphiques sont établis, selon leur nature au 1/2000<sup>e</sup>, 1/1000<sup>e</sup>, 1/500<sup>e</sup>.

Le P.O.S a pour objectif de réglementer la multitude d'actes d'urbanismes individuels (construction, lotissement, démolition) et de les rendre conformes aux objectifs et orientations du projet communal contenue dans le P.D.A.U (plan directeur d'aménagement et d'urbanisme).

C'est au niveau du P.O.S que se croisent les intérêts particuliers (propriétaires, investisseurs, constructeurs) et le volontarisme de la collectivité locale (commune), autrement dit, les deux variables majeurs de toute équation d'urbanisation. Les premiers sont autorisés à jouir de leur droit de propriété sur leurs parcelles dans la limite du respect des conditions particulières par la collectivité.

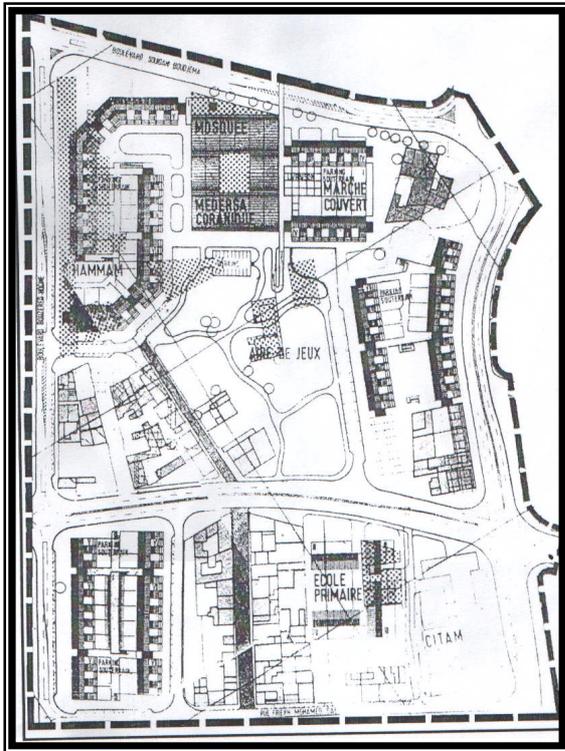
A la fin, on peut dire que l'Algérie n'échappe pas à la règle contemporaine, selon laquelle l'urbanisation à l'échelle locale, passe par des instruments d'urbanisme réglementaires dits plan. Malgré les critiques qui les rejettent en bloc ; ils sont une garantie minimum et indispensable à la sauvegarde de l'intérêt générale face à la multitude d'intérêt particulier. En leur absence, la ville contemporaine, par son échelle et sa cadence de développement, serait un chaos indescriptible.

### **II. Analyse des plans d'urbanisme appliqués dans le quartier Gazomètre de 1970 jusqu'à nos jours :**

#### **II.1. Le PUD 1970 :**

L'aménagement du quartier gazomètre proposé par le PUD 1970 englobe des grandes opérations de restructurations et de démolition ou l'état prévoit d'intervenir sans tenir compte de la nature Juridique des terrains. Des grands projets sont implantés sur des assiettes privées basant sur l'intérêt public de ces projets, des vastes opérations d'appropriations sont préconisées afin de maîtriser le foncier et concrétiser les opérations sur terrain.

Malgré tous ces dispositifs, l'application du PUD n'a pas vu le jour.



**Plan de composition urbaine  
PUD (1977)**

*Source :* PUD 1977(document graphique -phase2-)

*Figure.94*

## **II.2. Le POS 1995 :**

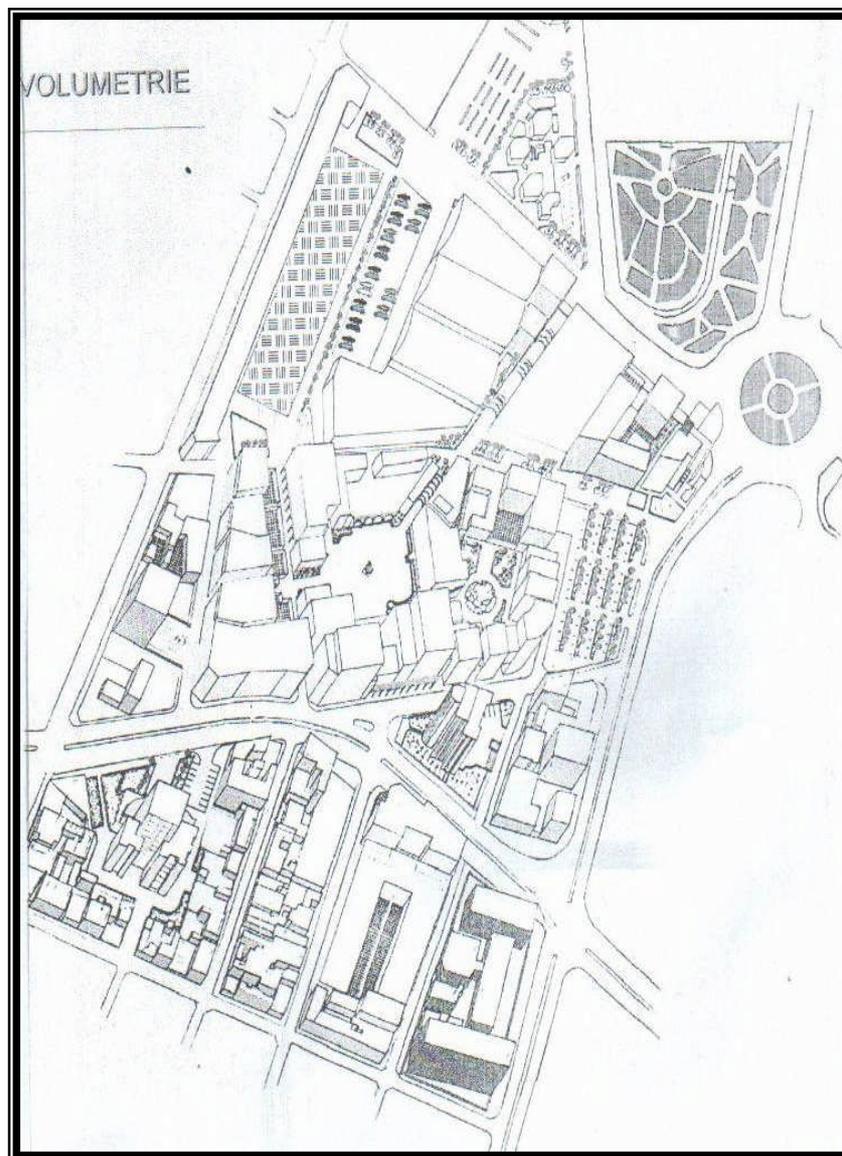
Propose des grandes opérations de rénovation urbaines du quartier du Gazomètre, il procède par la logique de construction d'ensemble foncier de grande taille avec le souci supplémentaire d'éviter la spéculation foncière mais sans création de nouveau parcellaire.

Celui-ci est remplacé par une sectorisation dont le dessin, les limites, la vocation et les formes de constructibilité sont fixés par l'aménageur.

C'est la trame foncière opérationnelle, un nouveau découpage produit par la table rase de l'effacement d'un parcellaire antérieur.

Il ne se distingue alors du maillage que par son échelle inférieur et par le fait que ses limites ne coïncident pas systématiquement avec des voies.

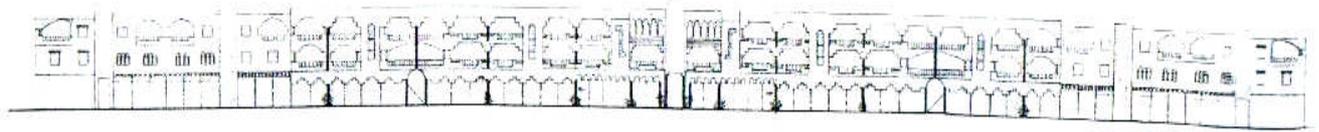
Dans le principe d'aménagement que propose le POS 1995 est d'acquérir les terrains militaires et les propriétés privé. Il propose aussi de revaloriser la participation de la société civile dans la rénovation de leurs propres bâtisses, après une sérieuse enquête qui prend comme objectif l'identification de la tranche des personnes qui en mesure financièrement de participées à cette opération.



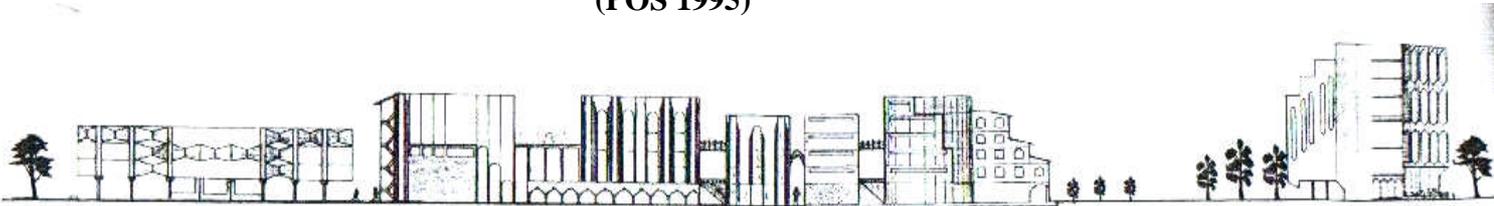
**Plan de composition urbaine POS (1995)**

*Source :* POS 1995 (document graphique -phase 2- )

*Figure.95*



Façade : côté boulevard Bouzered Hocine  
(POS 1995)



Façade : côté boulevard Gazomètre  
(POS 1995)

*Les façades urbaines proposées par le POS 1995*

*Source : POS 1995 (document graphique -phase 2- )*

*Figure.96*

### **II.3. Le POS 2004 :**

Le projet urbanistique proposé par le POS 2004 fixe deux principes fondamentaux :

**Le premier** produire un ordre dans l'espace, c'est-à-dire tenir compte de la morphologie des formes urbaines existantes et les nouvelles formes urbaines proposées par ce présent instrument.

**Le deuxième** prendre en considération les pratiques sociales et les activités commerciales et les échanges socio-économiques qui existent sur site.

Le programme d'aménagement que propose le POS 2004 a proposé des fonctions urbaines qui complètent celles qui existent dans le centre-ville actuel, à travers la proposition des immeubles hauts à usage mixte (bureaux, logements, et fonctions économiques diverses). Ces activités existent déjà sur l'aire d'étude, elles constituent le résultat des initiatives des acteurs privés qui expriment une réponse à une demande croissante et non satisfaite par le centre-ville existant.

**Les stratégies d'accompagnements et l'impact  
Des actions des acteurs sur la dynamique urbaine du quartier Gazomètre**

La programmation de la nature de ces différentes activités ainsi que leurs qualités et le niveau des services et prestations effectuées sera en mesure d'assurer le besoin réel de la zone et ses quartiers limitrophes.

Considérant l'importance croissante de la question foncière (cherté et rareté du sol urbain) dans une économie libérale, le POS 2004 préconise la rentabilisation extrême du sol urbain, ce qui entraîne de choix des activités et d'occupation des parcelles.

Ainsi que, la rareté du sol et le cout élevé des terrains imposent la construction en hauteur et une qualité architecturale et urbanistique justifiant des prix immobiliers élevés.

Le POS 2004 fait recours à un urbanisme intensif ou chaque parcelle du sol doit être construite sinon utilisée. Cette tendance est déjà existante dans le quartier Gazomètre, elle est illustré par les attributs de la densité : alignement, mitoyenneté et parcelle dense.

La principale modification introduite dans le POS 2004 à été le COS de fait, qui permet de faire bénéficier une reconstruction éventuelles du COS existant avant 2004.

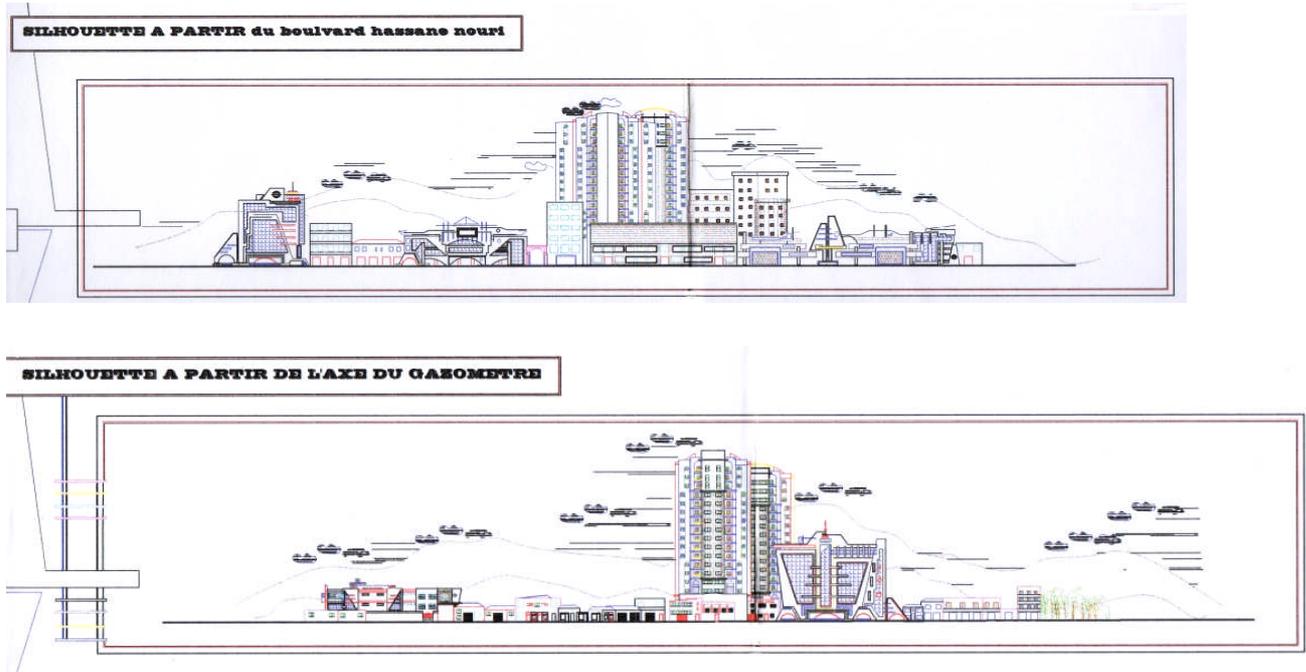
Cette disposition, était une mesure obligée pour rattraper le coup parti initier par les Acteurs privés et faire participer l'état aux processus de mutation déclenché afin de le maitrisé.



**Plan de composition urbaine POS (2004)**

*Source : POS 2004 (document graphique -phase 2- )*

*Figure.97*



*Les façades urbaines proposées par Le POS 2004*

Source : POS 2004 (document graphique -phase 2-)

*Figure.98*

Les interventions programmées sont les suivants :

- rehausser le niveau de zone par l'implantation des centres commerciaux, centres d'affaires, des magasins et des échoppes.
- projeter un programme de logement qui répond aux besoins de la population du quartier.
- aérer le tissu existant par la projection des jardins et des aires de jeux.
- intervenir sur les ilots existants.
- revaloriser les poches vide par la création des zones vertes.
- dégorger la zone d'étude par le transfère des infrastructures de transport (R.M.A.C.A et Station de taxis) en dehors du quartier.

**Les stratégies d'accompagnements et l'impact  
Des actions des acteurs sur la dynamique urbaine du quartier Gazomètre**

---

**Les enseignements que l'on peut tirer de l'étude des POS 1995 et POS 2004, sont :**

- On peut conclure que les deux POS de 1995 et 2004 cherchent à mettre en valeur les potentialités du quartier Gazomètre, qui sont comme suit :
  - Sa situation près du centre ville (colonial).
  - Un lieu de concentration de la population.
  - L'existence du commerce de différents Catégories.
  - La disponibilité foncière et l'existence des activités du centre ville (entrepôts, matériaux de construction....)
  - L'état détériorée de certaines bâtisses ce qui permet la démolition et la récupération de la parcelle (restructuration).
- Les dispositifs prisent par les deux POS 1995 et 2004 ne s'adaptent pas aux données économiques du quartier Gazomètre et de leurs potentialités d'animations, d'enrichissement qualitatif et d'attraction.
- Le coefficient d'occupation du sol (COS) proposé dans les deux POS 1995 et 2008 permet de déterminer pour chaque parcelle la surface de plancher constructible à partir de la surface du terrain. Ce (COS) est choisi en fonction de la vocation de la zone du plan d'occupation des sols à laquelle il s'applique. Par conséquence, les deux POS 1995 et 2008 fixe un zonage qui détermine les zones et leurs destinations dominantes ; du même coup encouragée la tendance actuelle.
- Les deux POS 1995 et 2004 donnent une légitimité à toutes les interventions privés qui sortent de la spontanéité, le laissé faire et surtout de la spéculation foncière et immobilier. Bien que ces initiatives ne respectent pas l'aspect urbain du quartier Gazomètre ; par l'application d'un gabarit de construction qui détruit l'esthétique visuelle du quartier par rapport à celle envisagé par les deux POS pour l'image futur du quartier. En intégrant dans un cadre officiel, qui admet l'efficacité de ces initiatives sans aucune perspective d'une étude préalable qui étudie le processus de mutation en marche et fait la sélection des opérations privés à encourager ou a désencourager.
- Les choix d'aménagement des deux POS 1995 et 2004 sont portés sur l'urbanisme opérationnel qui se basent sur « **l'urbanisme de fait** » sans une étude opérationnel qui gère les compétences existantes et améliore les conditions urbaines « **assurer la continuité et l'amélioration à la fois** », c'est l'objectif réel de l'urbanisme opérationnel.
- Les conditions de développements du quartier Gazomètre sont malheureusement difficiles à apprécier a travers les instruments d'urbanismes (POS 1995 et 2004). Ce développement qui est l'interaction entre le système économique et l'aspect urbain. Malheureusement c'est deux systèmes dans les deux POS 1995 et 2004 sont pas synchrones et travail de façon contradictoire.

- Les deux **POS 1995** et **2004** sont faits de la même façon (les objectifs et les programmes se ressemblent) sans prendre en considération la particularité de contexte dans chaque période d'étude ; faute de la standardisation de la pratique de l'urbanisme dans notre pays.

A la fin on peut conclure que, que l'acteur public a travers les instruments d'urbanisme (POS 1995 et POS 2004) donne une grande importance au quartier Gazomètre, à cause du potentiel foncier qu'il possède ainsi que les poches vides qui les structure.

Malgré le statut juridiques de ces terrains, il n'a pas fait l'usage d'un dispositif d'intervention particulier, en dehors d'un instrument d'urbanisme classique (tel que le POS) qui détermine le degré d'implication de l'acteur privé (propriétaire du foncier et promoteur) ; ainsi et la formule a leur contribution dans les opérations de restructuration du Gazomètre.

L'inexistence des instruments d'urbanisme adéquat qui instaurent l'urbanisme commercial et prend en charge le phénomène de l'émergence des activités tertiaires et commerciales faisant appelle toujours à des POS classiques qui se succèdent avec un contenus limités et des perceptives d'aménagements non concrétisée.

### **III. Confronter les stratégies des acteurs privés et le contenu des instruments d'urbanismes :**

#### **Introduction :**

A travers les prochains paragraphes, on essaye de détecter le décalage entre les objectifs théoriques des instruments d'urbanisme et les stratégies des acteurs privés, à travers les éléments suivants :

#### **III.1. le choix des activités commerciales et tertiaires dans le quartier Gazomètre par les acteurs privés et les instruments d'urbanismes (POS) :**

Les nouveaux projets de nature tertiaires et commerciales implantés par les acteurs privés au niveau du quartier Gazomètre, constitue un élément très susceptible de polarisation : toute la population de la wilaya traverse le quartier. A travers l'aménagement de ces équipements et le type d'architecture employés on aperçoit la volonté de ces acteurs de créer une nouvelle centralité autour de ces équipements. Ces nouveaux lieux se présentent comme le symbole du centre- ville Annaba au XXI<sup>ème</sup> siècle.

Par contre, les activités tertiaires et commerciales proposées par les acteurs publics par le biais des instruments d'urbanisme (POS 1995 et POS 2005) dans le quartier Gazomètre, sont déterminées on se basant sur la quantification des besoins de la population à travers l'application des règles théorique de **la grille d'équipements**. Cette dernière reste un outil purement théorique applicable à toutes les situations urbaines sans prendre en considération les particularités de chaque localité urbaine, tel que le centre-ville.

L'implantation des équipements commerciaux en fonction de la grille d'équipements se fait comme suit :

- Les centres commerciaux : dont les activités sont variées (alimentation, vêtements, chaussures...) pour les grands centres-villes, destinés généralement à 20 000 à 30 000 habitants.
- Les aires commerciales : n'occupent pas des grandes surfaces desservant les petits centres-villes.
- Des commerces de première nécessité : dont le rayon d'influence est d'environ 300m pour desservir de 3000 à 5000 habitants. Ces derniers s'intègrent dans les rez-de-chaussée d'immeubles.
- Les commerces complémentaires et les commerces spécialisés : présentent de 0.15m<sup>2</sup> et 0.10m<sup>2</sup> par habitant.

Les activités tertiaires et commerciales se localisent selon la grille d'équipements, en fonction de la spécialisation du centre-ville.

Dans ce registre, on peut citer les anomalies rencontrées dans l'application de la grille d'équipements dans la quantification des besoins en matière d'équipements du tertiaire et du commerce dans le quartier Gazomètre, sont :

- L'intensité des besoins.
- Déterminer le nombre de consommateurs (habitants du quartier, usagers, visiteurs...)
- La nécessité de l'apparition de tel ou tel équipement en raison du rôle spécialisé des quartiers du centre-ville.

En peut conclure que,

Les retombées de ce déséquilibre entre les attentes des acteurs privés et les options de l'urbanisme opérationnel dictées par les instruments d'urbanismes, concernant le choix et l'implantation des activités tertiaires et commerciales dans le quartier Gazomètre, sont :

- La distorsion entre l'offre et la demande (absence des structures d'accueil).
- La mauvaise occupation du sol.
- Des difficultés du fonctionnement urbain dont les effets conjugués ont pour conséquence, la détérioration du cadre de vie urbain.

L'absence des études urbaines préalables à travers lesquelles **des acteurs publics** anticipent les demandes futures des acteurs privés et articule la stratégie économique nationale et la production urbaine locale dans le quartier Gazomètre.

Face à cette situation, l'**acteur privé** tente de remplir ce vide et rattraper les lacunes résultant de ce déséquilibre, par la production d'un espace adéquat à ces besoins économiques, loin de toutes espérances des autorités locales. Ces besoins qui répondent uniquement au mécanisme du marché immobilier, foncier et financier.

**III.2. Le respect des dispositions de règlement :**

Les deux POS qui ont couvert le quartier Gazomètre : le premier POS en 1995 et le deuxième POS en 2004, définissent des règles générales concernant l'aménagement des îlots, les diverses conditions d'occupation des sols, les règles de paysage, et des équipements.

Actuellement, les nouvelles constructions implantées par l'acteur privé dans le quartier Gazomètre, ils sont en contradiction avec les espaces environnements, en discontinuité avec l'existant, et toujours à l'écart de tout ce que propose le POS.

Cette situation est le résultat de l'action de **l'acteur privé** qui réagit comme suit :

Une fois écarté le système de contraintes que représente l'obtention du permis de construire et le suivi des normes imposées par le règlement d'urbanisme (les différents POS) et avec l'aide de l'artisan-maçon qu'il engage ; l'acteur privé retravaille le plan de la construction qu'il le conçoit et le dessine en fonction de ses aspirations et ses besoins.

Face à ces actions privées, la municipalité est incapable de gérer l'évolution de la production urbaine au niveau du quartier Gazomètre.

**III.3. La mise en œuvre du programme :**

En dehors des programmes déjà lancées avant l'élaboration des POS, les programmes de ces derniers n'ont pas été concrétisés dans ses composants. (*Voir Tableau N°21*)

Nous retiendrons de ce tableau que les programmes réalisés sur terrain sont complètement différents de ceux recommandés par les POS.

Cette rupture entre la conception et l'application du plan d'urbanismes suscite des questionnements :

D'abord, à propos de la logique de la programmation des instruments d'urbanisme, mais également à propos de la force juridique des instruments d'urbanismes et de leurs caractères d'opposabilité aux tiers.

Dans le cas du quartier Gazomètre, La propriété foncière privée est en effet un obstacle devant la mise en œuvre des programmes des POS et l'aménagement rationnel de ce quartier, notamment dans le cas où quelques individus isolés, refusent de vendre leurs terrains à bâtir, ou ils réclament un prix spéculatif, peuvent à eux seuls paralyser une opération d'urbanisme ou la mise à exécution du plan d'occupation du sol.

En outre les anticipations des propriétaires sur la hausse de la valeur de leurs biens, en fonction des indications des plans d'occupation du sol, ont pour conséquence d'élever artificiellement le prix des terrains, et donc des futures bâtiments.

**Les stratégies d'accompagnements et l'impact  
Des actions des acteurs sur la dynamique urbaine du quartier Gazomètre**

Tableau N°21

*Le programme d'équipements projetés par les POS et les équipements existants*

*Source :- POS 1995 et POS 2004*

*- Enquête 2008, menée par Attoui .W*

Secteur	Désignation des équipements projetés par les POS		Désignation des équipements réalisés sur terrain	
	POS	Equipements	Année de réalisation	Equipements
Educatif/ Scientifique	POS 1995	-Bibliothèque. -Centre d'exposition	1995	- Centre de formation professionnel.
	POS 2004	- Groupement Universitaire. - Bibliothèque.	2004	- Centre universitaire.
Socio Economie/ Culturel	POS 1995	- hôtel 3 étoile. - Zone réactive (services à la consommation, jeux distraction...)	1995	/
		- Ecole de music et danse.		
		- Salle de gymnase.		
		- Salle des fêtes.		
		- Salle de conférences.		
		- Salle polyvalente.		
	POS 2004	- Ecole de music. - Salle de gymnase. - Salle des fêtes. - Salle de conférences. - Salle polyvalente. - Un club de réunion.	2004	/
Tour de bureaux	POS 1995	- Sièges pour organismes. - Associations.	1995	/
		POS 2004		

**Les stratégies d'accompagnements et l'impact  
Des actions des acteurs sur la dynamique urbaine du quartier Gazomètre**

Tableau N°21(suite)

*Le commerce alimentaire dans le quartier Gazomètre par rapport au centre-ville*

*Source :- POS 1995 et POS 2004*

*- Enquête 2008, menée par Attoui.W*

Secteur	Désignation des équipements projetés par les POS		Désignation des équipements réalisés sur terrain	
	POS	Equipements	Année de réalisation	Equipements
Economie/ Commerce	POS 1995	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tour d'affaire.</li> <li>- Banque.</li> <li>- parking a étage.</li> <li>- commerces</li> <li>-Firmes commerciales</li> <li>Professionnel libérales.</li> </ul>	<b>1995</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Galerie commerciale (souk El fellah).</li> <li>- Marché des fruits et légumes.</li> </ul>
	POS 2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Centre d'affaires Numédia 2000.</li> <li>- Centre d'affaire méditerranéenne CAM.</li> <li>- Hyper marché.</li> <li>- Marché semi couvert.</li> <li>- Parking à étages capacité 150 véhicules.</li> <li>- Parking à étages capacité 50 véhicules.</li> <li>- Glacier-kiosque à tabac.</li> </ul>	<b>2004</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Centre d'affaires Numédia .</li> <li>- Centre d'affaire CAM.</li> <li>- Banque.</li> <li>- 04 Centres commerciaux.</li> <li>- Succursale vente des voitures.</li> </ul>
Transport	POS 1995	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Station des taxis.</li> </ul>	<b>1995</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Station des taxis.</li> </ul>
	POS 2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Station des taxis.</li> </ul>	<b>2004</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Sur le long des voies principales.</li> <li>Station des bus l' ARMACA.</li> <li>-Station des taxis vers Oued Forcha de la clôture d' ARMACA sur le Bd de Souidani Boudjemaa.</li> <li>-Station des taxis vers Safsaf (plaine Ouest) sur la rue Riad Solh.</li> <li>-Station de taxis vers Bouhamra ancien station de bus vers Berrahel.</li> <li>-Station de bus vers la plaine Ouest la porte de CAM.</li> </ul>

**Les stratégies d'accompagnements et l'impact  
Des actions des acteurs sur la dynamique urbaine du quartier Gazomètre**

---

Dans ce premier point, on peut conclure que ;

Dans l'application de la loi 90/29 et la loi 90/30, les premiers instruments d'urbanisme particulièrement le P.O.S qui a couvre le quartier Gazomètre (POS 1995 et POS 2004), on continue à ignorer la participation des acteurs privés (plus particulièrement les propriétaires du foncier) et on projette des équipements à l'échelle de l'ilot sans tenir compte de la trame foncière qui compose ce dernier.

La problématique de l'effacement des instruments d'urbanisme, l'absence des stratégies d'accompagnements, le non prise en compte de la réalité (constituants socio-économique et socioculturel) dans l'élaboration des règlements qui encadrent la production de la forme urbaine, et la lenteur de la mise en application des programmes des instruments d'urbanismes poussent les acteurs privés de prendre les choses en mains, avec un esprit de compétition et de rentabilité, face a une conjoncture économique et politique qui ouvre la grande porte sur l'économie de bazar « Tout se vend, tout s'achète ».

La multiplication des besoins de la population dans l'absence des infrastructures étatique pour y répondre mette le germe pour une deuxième politique « le spontanée » et « le laisser faire » traduit par des différentes formes de spéculation foncière et immobilière.

En effet, L'acteur privé ou l'opérateur économique ou un simple commerçant et les habitants eux même, tiennent profit de cette situation déficitaire et font des grandes transformations du cadre bâtis, et du parcellaire, en bouleversant la morphologie du quartier. Ce qui a conduit à une dynamique formée des fois autour de l'informel comme c'est le cas dans le quartier Gazomètre.

Dans le deuxième point de cette section, l'accent sera mis sur l'impact des initiatives privées sur la dynamique urbaine du quartier Gazomètre.

**❖ Deuxièmement : l'impact des logiques d'acteurs sur la dynamique urbaine du quartier Gazomètre**

**Introduction :**

L'impact de l'implantation spontanée des activités commerciales, services et affaires ainsi que le changement rapide de la forme urbaine ; est évalué à travers l'analyse des indicateurs suivant :

- **L'intensité de flux mécanique.**
- **Le décroisement démographique.**
- **L'apparition du commerce informel.**
- **L'insécurité.**
- **Le stationnement illicite.**

**I. Premier indicateur : « Intensité de flux mécanique dans le quartier Gazomètre » :**

**Introduction :**

L'étude de flux mécanique dans le quartier de Gazomètre, est élaborée dans deux périodes distinguées (1998 et 2008), afin de détecter l'augmentation du flux mécanique dans cette période.

Pour cela, on a prit les données des sources suivantes :

- L'enquête menée dans le cadre de plan de circulation d'Annaba en 1998.
- L'enquête menée dans le quartier Gazomètre en 2008 (le recensement des véhicules est élaboré d'une façon globale et rapide par la méthode de « comptage » dans les heures de points. Cette opération est menée par des étudiants de 5ème année architecture dans le cadre de préparation de mémoire fin d'étude.)

**I.1. Les éléments d'analyse :**

Les éléments analysés se sont les 05 carrefours qui bordent le quartier du Gazomètre, qui sont les suivant :

- Hacene Nouri.
- Bouzered - Souidani
- El-Hattab.
- Bouzered-Gazomètre.
- SIDER- CITAM.

**C'est quoi un carrefour ? :**

Un carrefour est une surface de circulation ou plusieurs courants de circulation se croisent se réunissent ou se séparent. Il est caractérisé par un fonctionnement, une géométrie, un paysage et un environnement. Outre ces aspects à caractère objectif, il est souvent porteur d'une valeur symbolique assez forte.

C'est pour le citadin ou le visiteur un des principaux éléments de repérage et de mémorisation de la trame urbaine.



### **I.3. Origine des flux mécaniques dans chaque carrefour :**

#### **Introduction :**

L'implantation de différents arrêts ou stations de bus ou taxis dans les grands boulevards du quartier du Gazomètre, est l'origine principale des flux mécanique intense dans ces carrefours

Les zones de stationnements en question, sont (*Voir figure.1*) :

- Sur le long des voies principales.
- Station de bus l'ARMACA (1).
- Station des taxis vers Oued Forcha de la clôture d'ARMACA sur le Bd de Souidani Boudjemaa(2).
- Station des taxis vers Safsaf (plaine Ouest) sur la rue Riad Solh (3).
- Station des taxis vers Bouhamra ancien station de bus vers Berrahel (4).
- Station des bus vers la plaine Ouest la porte de CAM (5).

#### **I.3.1. Carrefour Hacène Nourri :**

Les flux des taxis : ce carrefour est occupé par une zone de stationnement de 250 taxis vers toutes destinations dans le jour et utilisé par les fraudeurs pendant le soir et la nuit vers les destinations hors de la ville (Khereza, Hdjar eddisse, Oued Nil etc.....).

#### **I.3.2. Carrefour Bouzered Hocine et Souidani Boudjemaa :**

L'axe Souidani Boudjemaa comprend la station l'ARMACA avec une ligne de desserte de 52 bus privés et étatiques, plus une station de taxis de nombre de 360 vers la périphérie d'Annaba.

#### **I.3.3. Carrefour Bouzered -Gazomètre :**

Cette zone est occupée par une aire de stationnement de 121 Bus vers 12 lignes qui couvrent la grande ANNABA.

#### **I.4. Résultat d'enquête :**

Les charges des carrefours à l'heure de pointe de l'après midi, sont enregistrées dans le tableau suivant :

Désignation	Charge UVP/H En 1998	Charge UVP/H En 2008	Heure de pointe
Hacene Nouri	2 406	10 827	16h50-17h50
Bouzered -Souidani	1 867	8 401.5	16h50-17h50
El Hatab	2 001	9 004.5	17h00-18h00
Gazomètre -Bouali Saïd	2 487	11 191.5	16h20-17h20
Gazomètre -Bouali Saïd	2 768	12 456	16h30-17h30

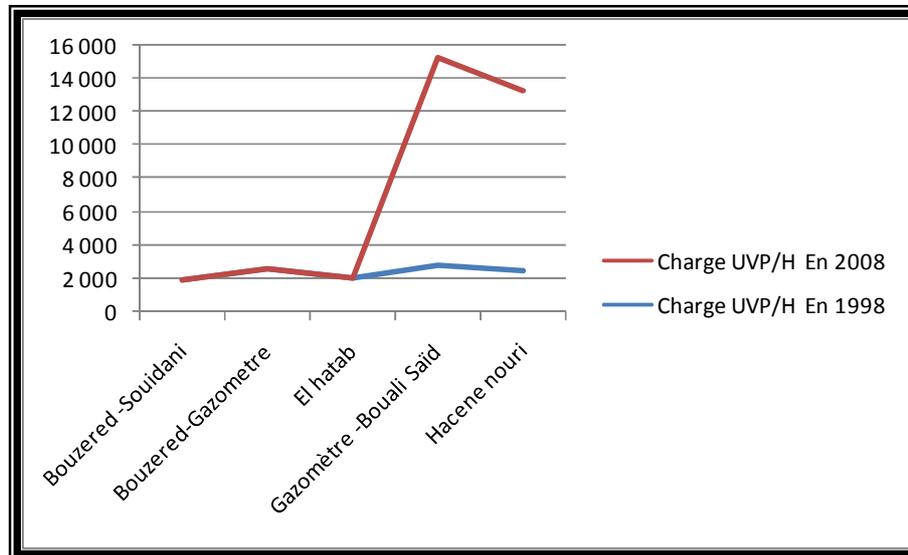
**Tableau N°22**

**Les charges des carrefours aux heures de pointe de 16h00 à 17h00  
(Entre 1998 et 2008)**

*Source : - plan de circulation de la ville d'Annaba 1998.  
- Enquête 2008 (opération de comptage)*

U.V.P : unité voiture particulier.

**Les stratégies d'accompagnements et l'impact  
Des actions des acteurs sur la dynamique urbaine du quartier Gazomètre**



**Les charges des carrefours aux heures de pointes de 16h00 à 17h00  
(entre 1998 et 2008)**

*Grappe.11*

### 1.5.Diagnostic :

Les résultats des deux enquêtes démontre que :

En premier lieu, L'intensité de flux mécanique dans le quartier du Gazomètre en 2008 est nettement élevée par rapport à celle enregistré en 1998.

En deuxième lieu, cette augmentation observé varie d'un carrefour a notre dans la même période de temps et dans les deux périodes d'analyse.

Les deux situations sont liées plus particulièrement au motif de fréquentation.

Le premier motif de fréquentation qui est la cause de l'intensité élevé de flux mécanique dans le carrefour Gazomètre -Bouali Saïd, et le carrefour Gazomètre -Bouali Saïd c'est la consommation.

Dans ces dernières années, le quartier Gazomètre a vue l'augmentation des espaces commerciaux et de services : le marché, le centre d'affaire, le centre commercial, souk El Fellah...ainsi que l'émergence du commerce informel dans le quartier du Gazomètre qui a joué un rôle important dans l'intensité élevé de flux mécanique.

Le regroupement d'un grand nombre de vendeurs à la sauvette qui investissent les principales artères commerciales du quartier Gazomètre, attirent les usagés a cause de la rareté et la diversité des marchandises présentés par ces vendeurs.

Le deuxième motif de fréquentation qui est la cause de l'intensité élevé de flux mécanique dans le carrefour Hacéne Nouri c'est le transit.

Ce trafic de transit fait l'objet d'une critique virulente et absolument générale.

Les voitures qui ne font que traversés le quartier gazomètre et sont en grande partie, dans l'état de choses actuel, responsables des embouteillages qui se forment aux croisements avec d'autres voies du centre-ville coloniale, elles aussi surchargées de voitures n'ayant rien à faire au quartier Gazomètre.

Le troisième motif de fréquentation du quartier, c'est le travail. A côté des quartiers du centre-ville colonial, le quartier Gazomètre continue à occuper un niveau assez élevé d'emplois avec une fréquentation quotidienne en provenance des périphéries.

Encore une fois, on note que le caractère dominant de la zone : celui de l'activité commerciale, quelle soit organisé ou informel, c'est la première source qui alimente le flux mécanique dans le quartier Gazomètre, et le développement incontrôlée de cette activité provoque un disfonctionnement dans le quartier Gazomètre.

## **II. deuxième indicateur : « Décroissement démographique du quartier Gazomètre » :**

### **Introduction :**

Afin de démontrer le décroissement démographique que connaît le quartier gazomètre, il fallait exposer la situation démographique du quartier en 1995 (avant l'apparition des formes des mutations morphologiques et fonctionnelles citées dans le chapitre précédent) et la comparée a celle qui existe aujourd'hui.

### **II.1. Enquête :**

L'enquête des ménages faite lors de l'élaboration du POS 1994<sup>2</sup>, a révélé la composition démographique suivante de la population du quartier du Gazomètre :

- **Population :**
  - 2078 habitations
  - 404 ménages d'une taille moyenne de 5.14 personnes.
  - Le quart est concentré au niveau de l'ilot n°5.
- **Emploie :**
  - Population au travail : 389 occupés.
  - Le nombre d'occupés est faible par rapport à l'ensemble de la population.
  - Population en chômage : 412 chômeurs
  - Une importante population en chômage par rapport à l'ensemble de la population.
  - Population en retraite : 26 soit 1.3% du total.

---

<sup>2</sup> POS 2004 (document écrit -phase 2- )



**II.2.1. Identification des zones :**

**- Zone A :**

- **Population :** La moitié de la population réside dans cette zone.
- **Parc de logement :**
  - Etat moyen et mauvais des constructions (100% construites avant l'indépendance).
  - Degré d'habilité dégradé, et acceptable.
- **Emploie :**
  - 65% de la population de la zone travail dans le quartier (des commerçants et des vendeurs ambulants qui activent au niveau du quartier).
  - 21% de la population de la zone sont en chômage.

**- Zone B :**

- **Parc de logement :**
  - 1/3 du parc du logement nouveau.- degré d'habilité élevé.
- **Emploie :**
  - 81% de la population de cette zone travail dans le quartier (commerce).
  - 17% de la population de la zone sont en chômage

**- Zone C :**

- **Parc de logement**
  - état moyen et mauvais des constructions (100% construites avant l'indépendance).
  - Degré d'habilité dégradé.
- **Emploie**
  - 72% de la population de la zone travail dans le quartier (commerce).
  - 22% de la population de la zone sont en chômage.

**II.3. Diagnostic :**

On a pu démontrer les aspects du phénomène du décroissement démographie du quartier Gazomètre, entre la date de référence (l'enquête POS 1995) et celle de 2008 (observées sur terrain).

Et on a pu obtenir le diagnostic suivant :

Selon l'enquête de ménages (POS 1995), on peut dire que la situation de travail, ainsi que les capacités financières sont les plus faibles au niveau de la **zone A** suivi de la **zone C**, ce qui explique la dégradation des constructions dans ces deux zones, d'où l'absence de travaux de rénovation. Ces constructions qui datent de l'époque avant l'indépendance avec un degré d'habilité très faible et conditions de vie défavorable dans les deux zones A et C.

A partir de notre enquête sur terrain (en 2008), on a pu constater que la population de ces deux zones (**la zone A et la zone C**), a quitté le quartier et habite ailleurs, mais elle travaille toujours dans le quartier gazomètre soit en tant que commerçants artisans ou bien en tant que commerçants ambulants, afin d'améliorer leurs conditions de vie.

On peut conclure que, les conditions d'habilité de la population du quartier du Gazomètre ainsi que les contraintes socio-économiques observées en 1995 ont causé le

décroissement démographique du quartier Gazomètre. Par conséquent, est apparu le phénomène d'exclusion de l'habitat du quartier Gazomètre ; après le départ de la population vers les quartiers périphériques de la ville d'Annaba.

En plus de la situation sociale critique de la population du quartier Gazomètre observée en 1995<sup>3</sup>, s'ajoute le facteur statu privé du foncier qui domine le quartier ce qui à provoquer une métamorphose du tissu urbain de ce dernier. Le lendemain du départ de la population après la vente de leurs terrains ; une autre fonction urbaine émerge, c'est le tertiaire plus particulièrement le commerce comme vocation originale de ce quartier.

En fin, on peut dire que le quartier Gazomètre est un exemple où se produit un sérieux mouvement de glissement des espaces domestiques vers l'activité commerciale.

Ce quartier, hier sélective d'une population précise, il est aujourd'hui sélective de pratiques qui est le commerce vue sa position stratégique.

### **III.L'apparition d'Autres phénomènes dans le quartier Gazomètre :**

#### **III.1. Le commerce informel : « Le marché informel détruit l'image du quartier Gazomètre »**

Dans ces dernières années l'image du quartier Gazomètre est marquée par la prolifération des vendeurs ambulants qui n'ont en fait d'ambulant que nom vu qu'ils prennent des emplacements très vite " chasse gardée" et les commerçants, faute de ne pas voir leurs clients franchir le seuil, sortent à leur tour leurs marchandises sur le trottoir afin de pouvoir attirer la clientèle. Ces pratiques qui ne cessent de s'agrandir transforment les principales rues du quartier Gazomètre en bazar à ciel ouvert.

Les trottoirs face au marché d'El Hattab sont carrément fermés par ces jeunes qui ne se soucient absolument pas de gêner les passants. Il est en effet impossible à partir de 10 h de franchir la barrière d'étalages pour traverser de l'autre coté.

Ce ne sont pas les emplacements qui manquent cependant et bien des endroits on été cédés à ce type de commerce sans que cela n'empêche la multiplication des " cartons" ou autres " tables". Les anciennes galeries (souk el fellah) ; les parkings d'el Hattab, sont devenues des marchés aux puces des marchés à " tout vendre". Cela ne semble pas pouvoir stopper les vendeurs plus nombreux dans la rue.

Les usagers du quartier Gazomètre se sont mis d'accord sur le fait que le commerce informel est une source d'emploi aux effets néfastes sur le fonctionnement et la morphologie du quartier Gazomètre.

La cause principale de ce phénomène c'est la localisation spontanée des activités commerciales et tertiaires dans le quartier Gazomètre sans aucune étude ou une stratégie préalable pour la localisation de ce type d'activités, ce qui a fait du quartier Gazomètre un grand souk plutôt qu'à une zone urbaine.

---

<sup>3</sup> POS 1995 (document écrit -phase 2- )

**Les stratégies d'accompagnements et l'impact  
Des actions des acteurs sur la dynamique urbaine du quartier Gazomètre**

Cette situation de désordre urbain régnant au quartier Gazomètre, a donné l'argument aux acteurs privés pour s'installer et exercer tout type d'activités tirant profit du flux attiré par le commerce informel.

## **Le Centre-ville, zone urbaine ou bazar ?**



### " Le marché informel"

Un phénomène qui attire l'attention de la presse locale.

*Figure.101*

### III.2. Les parkings clandestins :

L'augmentation de mouvement de flux des biens et des personnes dans le quartier Gazomètre, est le résultat de l'implantation spontanée des activités commerciale et tertiaires.

Il en est de même pour l'apparition des parkings clandestins provoquée par l'absence des espaces de stationnement dans l'aire du quartier.

A proximité du centre d'affaire CAM, des délinquants ont approprié la voie publique pour faire un parking clandestin, ces délinquants forcent les automobilistes de payer le stationnement d'une façon illégale.

Encore, une fois c'est une action des acteurs privés sans aucun encadrement ou un accompagnement des pouvoirs publics, ce qui nous donne l'impression que l'état est

totallement absent en matière de sécurité des biens et des personnes au niveau du quartier Gazomètre ; le quartier le plus fréquenté du centre-ville.

Ce phénomène dont il faut tenir compte en premier lieu l'expression d'une adaptation à un nouveau contexte socio-économique que connaît le quartier Gazomètre.

Cette adaptation est prise en charge par les acteurs privés avec un esprit de rente et de compétition, ce qui a provoqué la dégradation du cadre de vie dans tout le quartier.

**III.3. "L'insécurité » cause l'enclavement de certaines zones de quartier Gazomètre :**

L'émergence de plus en plus des activités de bureaux dans le quartier Gazomètre qui s'est accompagné plus particulièrement de transformations des espaces résidentiels en sièges administratifs a rendu le rythme de vie dans le quartier Gazomètre très syncopés dans la journée et la semaine.

Par conséquent, certaines zones du quartier sont désertées la nuit, après la sortie des employés entre 19 et 17 heures et encore plus pendant les deux jours de la fin de la semaine ; sont devenues avec le temps des lieux où la criminalité prend l'ampleur.

En effet, selon les statistiques avancées par la gendarmerie nationale de la ville d'Annaba pour l'année 2005 ; le quartier Gazomètre c'est le quartier le moins sécurisé de la ville d'Annaba, à cause du caractère commerciale et d'affaire qui commence à y émerger de plus en plus.



**L'insécurité dans les quartiers  
Du centre-ville d'Annaba**

*Figure.102*

**Les stratégies d'accompagnements et l'impact  
Des actions des acteurs sur la dynamique urbaine du quartier Gazomètre**

---

Dans ce deuxième point, on peut conclure que ;

Entre la période de 1995 et 2008, le quartier Gazomètre a connus des mutations multiples. Ces formes de mutations qui ont transformée son aspect morphologique et fonctionnel, sont le résultat des initiatives des acteurs privés qui s'appuie sur la rentabilité à court terme ; sans aucune stratégie d'accompagnement menée par les acteurs publics.

S'en suit par conséquence, La localisation spontanée des activités commerciales, services et tertiaires ont à un impact sur la dynamique propre du quartier Gazomètre.

Cet impact est évalué a travers :

- **L'intensité de flux mécanique dans le quartier Gazomètre entre 1995 et 2008** ce qui a provoqué congestion du quartier Gazomètre (les activités se trouvent en face de difficultés de fonctionnement), a cause de l'inadaptation du quartier Gazomètre à la circulation et stationnement (structure).
- **Le décroissement démographique du quartier Gazomètre :** l'exode des habitants du quartier Gazomètre, il est à l'origine de modifications de la vie urbaine du point de vue social et aussi économique au niveau du quartier Gazomètre.
- **L'émergence du commerce informel :** C'est vraie que ce phénomène est souvent décrie comme un véritable phénomène de la société, mais il est le résultat de l'implantation incontrôlé des activités commerciales et tertiaires.
- **L'enclave de certaines zones du quartier Gazomètre** A cause de l'inadaptation du quartier Gazomètre à la vie administrative et aux affaires.

Profiter au maximum de cette conjoncture économique pour améliorer son niveau de vie, l'acteur privé est à la fois un moteur dans l'amélioration du cadre bâtis et un élément majeur dans la détresse des espaces urbains au niveau du quartier Gazomètre.

Ou moment ou, il est écarté et exclue dans le processus de la fabrication de ce quartier, il commence à acheter ses propres profit.

Le désordre urbain que connait le quartier Gazomètre aujourd'hui, est l'impact d'une recherche menée par les acteurs privés afin de l'adapter au nouvel ordre économique et politique que vit l'Algérie au temp présent, sans aucune stratégie d'accompagnement qui encadre ses initiatives.

**Conclusion de la section 2 :**

L'objectif principal de cette section, est apporté des réponses à deux points principaux :

**Le premier point** concerne la dimension d'accompagnement de la mutation du quartier Gazomètre : Est-ce que les actions des acteurs privés responsables de la mutation morphologique et fonctionnelle du quartier Gazomètre, ont été encadrés ou bien accompagner par une politique ou bien un outil d'urbanisme et quelle est la stratégie d'accompagnement que propose les acteurs publics a travers cet outil ?

Les premiers instruments d'urbanisme particulièrement les P.O.S qui ont couvèrent le quartier Gazomètre (POS 1995 et POS 2004), continuent à ignorer les actions des acteurs privés (plus particulièrement les propriétaires du foncier), ainsi le non prise en compte de la réalité socio-économique dans l'élaboration des règlements qui encadrent la production de la forme urbaine et la lenteur de la mise en application des programmes des équipements.

Devant cet effacement des instruments d'urbanismes, l'acteur privé font des grandes transformations du cadre bâtis, et du parcellaire, en bouleversant la morphologie du quartier à l' écart de ce que proposent les instruments d'urbanismes. Ce qui a conduit à une dynamique urbaine formée autour de l'informel (différentes formes de spéculation foncière et immobilière).

**Le deuxième point** concerne l'impact induit par les formes de mutations qui ont transformée l'aspect morphologique et fonctionnel (transformations rapide du cadre bâtis, du parcellaire, et la localisation spontanée des activités commerciales).

Cet impact est évalué à travers l'apparition des phénomènes suivants : la congestion du quartier Gazomètre (l'inadaptation de la structure urbaine), l'exode des habitants du quartier, l'émergence du commerce informel et l'enclave de certaines zones du quartier.

Ce désordre urbain que connaît le quartier Gazomètre aujourd'hui, est l'impact d'une recherche menée par les acteurs privés qui s'appuie sur un esprit de compétition et de rentabilité à court terme ; sans aucune stratégie d'accompagnement menée par les acteurs publics qui encadre ses initiatives.

**Conclusion générale du Chapitre III :**

Les formes de mutations morphologiques et fonctionnelles que connaît le quartier Gazomètre aujourd'hui, sont dues plus particulièrement aux imbrications des logiques des acteurs privés (plus particulièrement les propriétaires du foncier) :

**Les logiques foncière, les Logiques immobilière et commerciales :** le gain d'utilisation du sol sur place avec une recherche de renforcement de la rentabilité par l'implantation des activités commerciales (occuper la parcelle dans sa totalité, aménager RDC en locaux commerciaux, bien il transforme les appartements à usage habitation à usage bureaux une fois la bâtisse est achevée)

**Les logiques de marketing urbain :** l'acteur privé cherche à valoriser leurs projets et commercialisé leurs afin d'attirer de plus en plus des clients et se distinguer de ses voisins (la décoration des devantures, la verticalité, l'utilisation du verre et d'acier et les immeubles de prestiges).

Devant ces logiques et ces besoins grandissants des acteurs privés, les instruments d'urbanisme particulièrement (plus particulièrement les POS) restent à l'écart de cette réalité socio-économique dans l'élaboration des règlements qui encadrent la production de la forme urbaine et la lenteur de la mise en application des programmes des équipements projetés.

Devant cet effacement des instruments d'urbanisme, l'acteur privé continue à bouleversé la morphologie du quartier à l'écart de ce que proposent les instruments d'urbanismes. Ce qui a conduit à une dynamique urbaine formée autour de l'informel (différentes formes de spéculation foncière et immobilière).

Les opérations menée par les acteurs privés, et qui s'appuie sur un esprit de compétition et de rentabilité à court terme ; sans aucune stratégie d'accompagnement publics qui encadre ses initiatives ; laisse à l'observateur étranger une impression de désordre :

La transformation rapide de la forme urbaine et la concentration spontané des activités commerciale dans le tissus urbain constitue aujourd'hui une contrainte dans le fonctionnement du l'ensemble du quartier Gazomètre. Ce qui a causé l'apparition des phénomènes (la congestion du quartier Gazomètre l'exode des habitants du quartier, l'émergence du commerce informel et l'enclave de certaines zones du quartier).

**Conclusion générale de la partie 02 :**

Les objectifs de cette deuxième partie est de se rapprocher a notre cas d'étude (le quartier Gazomètre) et mettre en exercice les éléments théoriques acquis dans la première partie, afin d'identifier les formes de mutations du système urbain (morphologiques et fonctionnelles), dévoilée les logiques des acteurs privés et mesurer le degré d'adaptation des programmes et d'accompagnements publiques aux besoins des acteurs privés. Ainsi que l'impact de ces derniers sur la dynamique propre de l'aire d'étude.

À l'intérieur des limites hypothétiques du centre-ville d'Annaba, que nous avons proposé dans cette étude, le quartier Gazomètre est le point de convergence de plusieurs voies importantes du centre-ville et un lieu d'implantation des équipements de commerce et de services. À partir ces facteurs on peut déduire que la zone du Gazomètre est un élément important du centre-ville d'Annaba.

Vers la nouvelle politique économique libérale des années 90 et l'ouverture du marché foncier, le quartier Gazomètre a connus plusieurs formes des mutations morphologiques (Substitutions et redivision des parcelles, et construction du cadre bâtis, l'émergence d'un nouveau style dit international fait de béton de verre et d'acier dans le paysage urbain du quartier Gazomètre). Ainsi que des mutations fonctionnelles (de nombreuses activités capitalistiques peu consommatrice d'espace ont été stimulées dans le quartier Gazomètre, et transformation progressive des appartements à usage d'habitation en bureau, boutiques, cabinet).

Ces formes de mutations morphologiques et fonctionnelles que connaît le quartier Gazomètre aujourd'hui, sont dues plus particulièrement aux imbrications des logiques des acteurs privés (plus particulièrement les propriétaires du foncier) : Les logiques foncières, les Logiques immobilière, les logiques commerciales et les logiques de marketing urbain

Toutes ces logiques s'articulent autour du principe de la rente et la compétition.

Devant ces logiques et ces besoins grandissants des acteurs privés, les instruments d'urbanisme particulièrement (plus particulièrement les POS) restent a l'écart de cette réalité socio-économique dans l'élaboration des règlements qui encadrent la production de la forme urbaine.

Par conséquence, la transformation rapide de la forme urbaine et la concentration spontanée des activités commerciale a provoqué un désordre urbain. Ce qui a causé l'apparition des phénomènes (la congestion du quartier Gazomètre, l'exode des habitants du quartier, l'émergence du commerce informel et l'enclave de certaines zones du quartier).

### Conclusion générale :

**Nous voudrions, en conclusion de nos réflexions,** rappeler que le centre-ville est à la fois cœur et cerveau de la ville entraînant de subir plusieurs formes de mutations de types morphologiques (des constructions surélevées, passerelles piétonnes dominant les grands carrefours, voies express urbaines pénétrantes, ...), fonctionnels et économiques (des activités tertiaires et économiques de haute gamme, des grands immeubles de bureaux et des centres commerciaux).

Cette mutation que connaissent les centres-villes est, en définitive, bien plus que la conséquence de l'adaptation de ces centres aux exigences de la vie moderne et le nouveau contexte économique, politique, sociale et urbain.

Afin de se rapprocher du contexte choisis qui est le centre-ville d'Annaba, on a tenté, de présenter quelques exemples des centres-villes dans le monde :

**En premier lieux, les centres-villes français :** ces villes conscientes de l'ampleur des mutations que connaissent leurs centres-villes, mettent en application des politiques d'accompagnements qui font participer plusieurs acteurs urbains qui encadrent la mutation de ces centres-villes, et chaque acteur à son niveau d'intervention met en pratique ses propres logiques et stratégies.

L'acteur publics a une responsabilisée majeure dans la mutation morphologique et fonctionnelle des quartiers du centre-ville, à travers leurs animation économique, et par leurs choix de planification urbaine (les instruments d'urbanismes).

Mais les actions sur les quartiers du centre-ville ne dépendent pas des seules politiques engagées par les pouvoirs publics. Les actions qui ont déclenchées les mutations fonctionnelles et morphologiques des quartiers en centre-ville sont en effet orientées par la qualité et les contenus de la pensée collective sur le centre-ville, celle qui conduit les actes des opérateurs publics et privés et donne lieu à des écrits, textes, lois et règles mais aussi à des conceptions en actes, modèles, manières de voir, habitudes et routines, créations et innovations.

A cet effet, le partenariat entre les différents acteurs est destiné à promouvoir l'idée de la gestion collective du centre-ville et insérer la mutation du centre-ville dans un projet de développement pour toute la ville.

**En deuxième lieux,** les caractéristiques morphologiques et fonctionnelles qui sont acquises par **le centre-ville actuel des villes sud-méditerranéennes** durant les différentes étapes de la formation du-centre-ville (période précoloniale, coloniale et poste colonial), fait de toute intervention dans ce tissu une opération de longue haleine qui exige l'implication des différents acteurs urbains.

Plus particulièrement dans un contexte contraignant :

- des nouvelles politiques urbaines (les projets urbains, les plans d'urbanisme, les cahiers des charges pour la conception des façades du centre-ville, et le partenariat. Ce type d'opérations sont lancées uniquement pour les centres-villes de grandes métropoles et les autres centres-villes restent à l'écart de ce type de dispositif) ; mais qui continuent d'être pratiquée selon la doctrine classique, c'est-à-dire principalement par les autorités centrales et pratiquement sans consultation

des autres acteurs (pratiquement sont rare les opérations d'aménagement des centres-villes qui font appel au partenariat acteur privé /acteur public).

- Les insuffisances des actions publiques concernant l'architecture du centre-ville et sa gestion globale.

Dans un autre registre, le décalage entre les acteurs privés, et le contenu de les instruments d'urbanisme qui sont conçues pour réglementer le tissu du centre-ville sans aucune actions d'accompagnements de processus de mutation du centre-ville qui est déjà déclencher par ces acteurs .

**Le centre-ville algérien** qui ne fait pas l'exception, connaît lui aussi un processus de mutation issue des initiatives des acteurs privés qui concrétisent une logique de rentabilité et de concurrence pour plus de profit.

Les formes de mutation produites en centre-ville se présentent sous forme de transformations multiples de cadre bâtis et de son usage : des mutations spatiales se traduisant par la construction de nouveaux immeubles destinés à fonction économique et administrative et par la reconversion des locaux d'activités banales et de logement en bureaux.

Des mutations dans le commerces (de petites échoppes a des grandes centres commerciales), s'accordent mal avec des parcelles hérité de l'époque coloniale. A défaut de pouvoir l'effacer, les nouvelles activités commerciales qui demandent plus de surface migrent vers les quartiers péri-centraux, pour des parcelles plus grandes et moins étroites.

Ces formes de mutation s'opèrent par des actions issues d'initiatives individuelles de l'investisseur, promoteur immobilier et le propriétaire du foncier, qui génèrent beaucoup d'incohérence et d'hétérogénéité dans la dynamique propre du centre-ville.

Afin de mettre fin a cette situation chaotique, les acteurs publics tentent de mettre en place des dispositifs d'accompagnements dans les domaines de gestion urbaine, foncière et économique. Mais l'acteur privé est toujours exclu des processus de décision, de conception des instruments de régulation, de gestion et de réalisation pour tout ce qui concerne le centre-ville.

Par conséquent, l'aménagement planifié et concerté cède à un développement chaotique des centres-villes, ce qui ouvre les grandes portes aux acteurs privés pour prendre les choses en mains avec un esprit de rente et de compétition sans aucune stratégie d'accompagnement par les acteurs publics.

Ces éléments cités précédemment sont apparues dans le développement de la première partie de notre étude. Cette dernière qui peut sembler théorique, permet au contraire d'être beaucoup plus pratique et efficace, les objectifs globaux étant clairs pour tous et chacun sachant les caractéristiques de notre zone d'études et le cadre de notre analyse.

D'autre part, cette partie nous permet de faire un parallélisme entre les secteurs dits de " réflexions " et ceux dits " actions " à travers l'étude d'un cas de centre – ville existant dans chaque point abordé. Cette méthode permet d'intégrer un travail très ponctuel dans son cadre plus large de logique et de cohérence.

**Dans ce sens, notre attention s'est portée sur la situation du centre-ville d'Annaba et plus particulièrement à la situation de l'un de ces quartiers qui est le quartier Gazomètre.**

L'objectif principal était d'identifier les formes de mutations du système urbain (morphologiques et fonctionnelles), dévoiler les logiques des acteurs privés, rechercher le degré d'adaptation des programmes d'accompagnement public aux besoins des acteurs privés et mesurer l'impact des opérations urbaines des acteurs privés sur la dynamique propre de l'aire d'étude.

Au court de notre étude, nous avons postulé que le centre-ville d'Annaba est en pleine mutation sur le plan morphologique et fonctionnel.

À l'intérieur des limites du centre-ville d'Annaba (que nous avons tenté dans cette étude), plusieurs formes de mutations se manifestent, selon deux modes complémentaires : Le premier mode ; une croissance progressive du centre-ville autour de son centre historique, et le deuxième mode ; le centre-ville moderne qui juxtapose le centre historique, et l'ensemble forme un tout assez compact.

Dans chaque mode de mutation du centre-ville, la forme urbaine se transforme sur le plan horizontal (la progression de la nappe urbaine), et sur le plan vertical (la densification du cadre bâti existant).

Le quartier Gazomètre (le cas d'étude) est un élément qui fait partie du centre-ville. Cet élément est porteur des caractéristiques majeures de l'ensemble :

**Sur le plan morphologique :** c'est un point de convergence de plusieurs voies importantes du centre-ville. Le flux important de la population crée un contact permanent entre les différents groupes de la société civile, il constitue une zone grouillante à longue de journée.

**Sur le plan fonctionnel :** Le centre-ville d'Annaba se caractérise par la concentration des commerces de toutes sortes (commerce alimentaire, non alimentaire et commerce de services). Selon notre enquête, le quartier Gazomètre regroupe 45 % du commerce qui existe au niveau du centre-ville. Ainsi que l'activité d'affaire et de bureaux qui commence à prendre l'ampleur dans le quartier Gazomètre (des centres d'affaires et des immeubles de bureaux).

Sur le plan fonctionnel et morphologique le quartier Gazomètre occupe une place importante dans le centre-ville d'Annaba. Cette importance est liée à deux facteurs principaux, permettant une attractivité de la population, et une mobilité causant le dynamisme de la zone.

Vers la nouvelle politique économique libérale et l'ouverture du marché foncier (entre 1995 et 2008 : la période choisie pour analyse), le quartier Gazomètre a connus plusieurs formes des mutations :

**Dans un premier registre, les mutations morphologiques ;** qui sont la cause des modifications spectaculaires que connaît les formes urbaines du quartier Gazomètre, qui se traduit à travers :

- **La parcelle :**

Substitutions à la parcelle qui change rapidement les implantations initiales par les opérations de remembrement (Un regroupement de parcelles), et la redivision (accompagnée par un effacement du parcellaire précédent). Mais le dessin des rues restent inchangé.

- **Le cadre bâtis :**

Le quartier Gazomètre, présente un mélange des types d'édifices, des jeux des substitutions et progressivement apporté une diversité aux bâtis.

En effet, La densification des bâtiments existants par croissances internes et surélévation.

L'implantation des grands immeubles (équipements et habitat) de grandes hauteurs qui peuvent atteindre jusqu'à le vingt étages, avec des façades caractérisés par des lignes verticaux et d'autres horizontaux avec maçonnerie très simples.

Ainsi que, des nouvelles constructions séparées dont la morphologie et l'architecture composite se présentent comme ruptures radicales, avec celles de l'habitat individuel anciennement connu ; ces habitations sont communément appelées « villas ».

Et en fin le passage d'une fonction strictement résidentielle à une fonction mixte (plus de commerces et services que d'habitat).

- **Le paysage urbain :**

Les mutations architecturales, dans le quartier Gazomètre, ont commencé au début des années 90 avec l'émergence de nouvelles tours de style dit international fait de béton, de verre et d'acier, ce qui à causer une rupture d'échelle et une rupture volumétrique.

### **Dans un deuxième registre, les mutations fonctionnelles ;**

L'implantation des commerces est faite comme une tache de l'huile qui ne cesse de développée se qui renforce la vocation commerciale du quartier. (Le nombre des locaux commerciaux enregistré en 1995 est nettement dépassé en 2008, ce qui démontre l'affirmation du potentiel commerciale du quartier Gazomètre).

La transformation progressive des appartements à usage d'habitation en bureaux, boutiques, et cabinets d'affaire devient une réalité : les magasins qui occupent le niveau RDC des immeubles et les supérettes destinées aux commerces de premières utilités, « les magasins à prix uniques ». Les deuxièmes et les troisièmes étages ont été conquis par des affaires qui normalement occuperaient le rez-de-chaussée.

La réactualisation de l'inventaire commercial en 2008, a fait apparaitre un nouvel élément de transformation : il s'agit du remplacement, à l'intérieur du tissu urbain des commerces traditionnels par des établissements commerciaux qui exploitent des créneaux de clientèle plus large. Le nouveau concept, le « centre d'affaires, centre commercial », ouvre de nouvelles perspectives au quartier Gazomètre. .

La saturation du centre-ville coloniale a provoqué un glissement des fonctions commerciales et tertiaires vers les quartiers avoisinantes, tel que le quartier Gazomètre ce qui a fait apparaitre l'implantation de plusieurs sièges de directions.

Ces formes de mutations morphologiques et fonctionnelles que connaît le quartier Gazomètre aujourd'hui, sont dues plus particulièrement aux imbrications **des logiques des acteurs privés (plus particulièrement les propriétaires du foncier)**.

**Les logiques foncière, les Logiques immobilière et commerciales :** le gain d'utilisation du sol sur place avec une recherche de renforcement de la rentabilité par l'implantation des activités commerciales (occuper la parcelle dans sa totalité, aménager RDC en locaux commerciaux, bien il transforme les appartements à usage habitation à usage bureaux une fois la bâtisse est achevée)

**Les logiques de marketing urbain :** l'acteur privé cherche à valoriser leurs projets et commercialisé leurs produits, pour attirer de plus en plus des clients et se distinguer de ses voisins (la décoration des devantures, la verticalité, l'utilisation du verre et d'acier et les immeubles de prestiges).

Ces trois logiques s'articulent autour du principe de la rente et la concurrence.

Devant ces logiques, les stratégies d'accompagnement sont totalement absentes et les instruments d'urbanisme (plus particulièrement les POS) restent à l'écart de cette réalité socio-économique.

Par conséquent, la transformation rapide de la forme urbaine, la concentration spontanée des activités commerciales et l'absence des outils d'accompagnements a provoqué un désordre urbain, apparent à travers (la congestion du quartier Gazomètre, l'exode des habitants du quartier, l'émergence du commerce informel et l'enclave de certaines zones du quartier).

A la fin on peut dire que, dans la mutation du quartier Gazomètre, deux éléments s'affrontent actuellement :

**1. La logique privée (propriétaire du foncier) qui s'appuie sur une rentabilité « restreinte » où le périmètre d'intervention se limite à sa parcelle :**

La logique des acteurs privés (propriétaire du foncier) repose sur la base de la rentabilité (le bénéfice du projet) sans tenir compte de l'impact qu'auront ces projets sur le niveau de vie de la population, la qualité esthétique du cadre bâti et sur son degré d'insertion dans le centre-ville.

En conséquence, la mutation du quartier Gazomètre est un fait urbain qui est dû au rapport de force entre les différents acteurs, jusqu'à aujourd'hui c'est l'acteur privés qui remporte la partie.

**2. Absence d'une stratégie publique fondée sur le long terme et pour l'ensemble du quartier Gazomètre :**

Les acteurs privés ne sont pas impliqués dans l'élaboration des instruments d'urbanisme (POS 1995 et POS 2004). Les équipements sont projetés à l'échelle de l'ilot sans prendre en considération la trame foncière qui compose ce dernier, où dominant la propriété privée, et la réalité socio-économique et socioculturelle.

Ces écarts entre « pensée et action », « vision », « volonté et pratique » participent dans la mutation du quartier Gazomètre en phase de devenir un espace central.

**La mutation des quartiers en centre-ville ,telle qu’elles peut être repensée et mise en chantier par les acteurs à la lumière de ce que peuvent apporter la recherche et la réflexion collective, constitue un champ stratégique de cet axe et de la redéfinition de la manière d’inscrire la recherche dans les dispositifs de l’action publique ou dans les mobilisations des acteurs privés .**

**Il est nécessaire de comprendre le processus contemporains de redéfinition des jeux des acteurs, des rôles et des systèmes de décisions et de gestion du centre-ville.**

**La mutation doit être observée sous les angles multiples pour la saisir dans sa globalité ; les quelques éléments d’analyse abordés dans cette étude laissent sans doute des interrogations en suspens, l’approfondissement des investigations auprès d’échantillons plus variés ainsi qu’un recul temporel et suffisant sont nécessaire pour apprécier ce phénomène de mutation des quartiers en centre ville.**

## **I. Recommandations générales :**

Les recommandations qui suivent pourraient servir à des réflexions plus poussées. Dans tous les cas, nous nous devons donner une nouvelle image à nos centres-villes.

### **I.1. Le centre-ville :**

Ces mutations engagent désormais l'économie, l'espace et les acteurs urbains dans une dynamique de changement. Le plus grand défi à relever est celui de prévoir les modalités d'inscription de ce changement dans son cadre historique et les modalités d'adhésion de la société, afin de garantir l'expérimentation de ce processus.

Afin de générer une réelle conscience de développement et les conditions optimales en matière d'organisation, de participation et de concertation, d'encadrement, de régulation et de stimulation, afin d'assurer la cohérence du processus et de garantir une démarche de développement intégré et durable.

Le plus grand défi à révéler est de prévoir des modalités pour inscrire ce changement dans un cadre urbain adéquat, avec l'adhésion des acteurs urbains afin de générer chez eux une réelle conscience de développement et les conditions optimales en matière d'organisation, de participation et de concertation, d'encadrement, de régularisation afin d'assurer une cohérence dans le processus de mutation déclenché dans les quartiers de nos centres-villes.

La configuration d'une opération urbaine dépend d'abord du rapport de forces qui s'instaure au cours d'une négociation permanente entre les acteurs de l'aménagement.

#### **I.1.1. Une politique pour l'aménagement du centre-ville :**

La politique urbaine pour le centre-ville doit consister en une coordination et une gestion active des processus, instruments et acteurs de plus en plus renforcées des différents intervenants (décideurs, techniciens, citoyens).

L'objectif principal de cette politique s'inscrit dans le processus de revitalisation et de l'attrait des différents investisseurs ainsi que l'adaptation des espaces urbains centraux aux conditions imposées par la dynamique des marchés mondiaux.

Pour l'aménagement urbain future du centre-ville, il est recommandé de :

- L'affirmation de la responsabilité des pouvoirs publics de la mutation du centre-ville.
- La recherche d'une cohérence globale entre la répartition des activités tertiaires dans le tissu urbain du centre-ville.
- Le développement de partenariats multiples entre les secteurs privés et publics ainsi que celui de la démocratie participative.
- La priorité donnée à la densification par rapport à l'extension urbaine du centre-ville.
- La prise en charge de la qualité urbaine et de l'environnement comme critère pour l'aménagement du centre-ville.

### **I.1.2. Maîtriser le marché foncier :**

L'ouverture du marché foncier aux acteurs privés, il doit être accompagnée par un effort juridique pour clarifier les règles du jeu et agir sur le cours du marché ; plutôt que continuer de subir ses effets sociaux et spatiaux.

### **I.1.3. Accompagner les mutations urbaines et économiques du centre-ville :**

Pour assister à l'avènement d'un processus de « mutation urbaine au centre-ville », il faut alors :

- Rompre avec les idéologies urbanistiques actuelles pour admettre la multiplicité des formes et des modes de vie urbains, pour produire et gérer des villes multi-variées.
- Passé des politiques d'équipement du territoire à des politiques de services à la personne.
- Renouveler profondément les institutions locales et leurs modalités de fonctionnement, pour promouvoir une démocratie urbaine plus interactive, plus solidaire et plus adaptée aux nouvelles réalités métropolitaines.

## **I.2. Les acteurs urbains :**

### **I.2.1. Rôle de l'état :**

La mission de l'état ne peut pas être réduite à une série d'instructions ou des lois caractérisées par la bienveillance, la neutralité et le sauvegarde de l'intérêt général. S'inscrire dans une démarche d'intérêt public.

Ce positionnement apporte des garanties aux acteurs et aux investisseurs privés : intervention dans la durée permettant d'absorber les aléas de la conjoncture économique, spécificité du métier d'aménageur assurant la coordination des concepteurs et des maîtres d'œuvre, condition indispensable à une conduite maîtrisée de l'action.

Un des enjeux majeurs consiste à maintenir la diversité des acteurs et leur capacité de reproduction à l'intérieur des règles simples.

### **I.2.2. Rôle des professionnels et les décideurs dans la conception des instruments d'urbanismes :**

Les professionnels et les décideurs de situent au niveau du pouvoir central ou des élus locaux, exercent le pouvoir de décision en fonction de positions, exercent le pouvoir de décision en fonction de positions, conceptions et d'éléments cognitifs qui leur sont proposés par le bureaux d'études, experts, services divers.

Les professionnels détiennent quant à eux un savoir urbanistiques concret dont les fondements théoriques et méthodologiques peuvent être affirmés et maîtrisés ou au contraire véhiculer de façon routinière et contrainte.

Les chercheurs participent dans la conception des instruments d'urbanismes autant que consultants auprès des bureaux d'études. Ils disposent des capacités de théorisation, d'analyse et d'observation sur terrain et donc de recul, qui permet de mettre en évidence les diverses

recompositions encours, ou peu perceptibles en matière de processus de décision ou de réalisation concrète et effective.

Le rôle de l'urbaniste et de l'architecte, en tant que créateurs de formes et espaces urbains est primordial. Leurs rôle doit être sollicité et précisé dans ses taches par la population et ses responsables, afin d'éviter tout heurt et surtout de faire bénéficier au mieux le projets et ses utilisateurs du savoir faire du spécialistes; parce qu'il s'agit là de projets particulièrement difficile à programmer, à situer et surtout à réussir.

### **I.2.3. Rôle des acteurs sociaux « habitants » :**

La participation des habitants est l'un des thèmes au cœur de renouvellement urbain. Légitimée par les impératifs de démocratie locale et de réappropriation de la ville pas ses habitants ; elle est rendue nécessaire par qu'elle permet tout simplement de construire «mieux ».

Grâce à la participation des habitants, le centre-ville peut mieux identifier, les attentes de la population et ainsi dépenser ses ressources financières avec plus d'efficacité.

Cette participation peut varier entre la simple information, la consultation et la codécision néanmoins, cette participation n'est pas toujours « souhaitable », il faut faire la part entre les domaines qui relèvent de la démocratie consultative et ceux qui relèvent de la démocratie représentative.

Les responsables locaux, véritables représentants de ces populations, assureront l'intégration du projet dans les grandes lignes du développement urbain mais s'attacheront surtout à dynamiser à la fois les habitants et les responsables municipaux.

Redéfinir les modes d'interventions de l'état dans le champ urbain et les rôles de la collectivité locale.

Améliorer la formation des cadres territoriaux professionnels de l'urbanisme et d'aménagement.

### **I.2.4. Concilier acteur privés et acteurs publics :**

Pour remonter les contradictions apparentes entre acteur privé et acteur public, les spécialistes de la question urbaine devront être à l'écoute de ces acteurs, le regard fixé sur l'expérience concrète de la ville marginalisé.

#### **A. La concertation :**

« La concertation » qui guide le métier des acteurs et des gestionnaires de la ville, sont autant de figures par lequel le centre-ville se transforme.

#### **B. Partenariat public-privé :**

L'organisation de structures partenariales efficaces et durables, susceptibles de concevoir, porter et mettre en œuvre le projet du centre-ville.

On peut en énoncer sept objectifs :

- 1- L'existence d'un véritable « projet de base » constituant le support d'un enjeu bien supérieur à celui d'un simple « coup immobilier » et ayant une portée qui dépasse largement la seule stratégie électoraliste.
- 2- L'existence ou l'émergence rapide d'un leader susceptible de « porter » le projet dans le temps, canaliser les énergies, opérer les arbitrages, exprimer les objectifs et les volontés.
- 3- Un accord total, « ferme et non révisable », entre les partenaires sur les objectifs principaux.
- 4- L'existence d'une « culture commune » permettant d'avoir les mêmes références et d'entreprendre un dialogue constructif.
- 5- Un réalisme commun à l'ensemble des partenaires, afin d'être en mesure d'adapter le projet aux fluctuations conjoncturelles tout en conservant les objectifs principaux.
- 6- Une analyse poussée du projet pour en connaître toutes les contraintes et pouvoir ainsi les gérer sans conflit.
- 7- Un rassemblement de toutes les compétences nécessaires (si possible au plus haut niveau) et surtout une bonne gestion de ces compétences à travers une répartition cohérente des rôles, des prérogatives et des pouvoirs de chacun.

### **C. La stratégie de communication :**

Pour de meilleures relations entre les différents partenaires et une compréhension mutuelle suffisante des enjeux et des conséquences prévisibles induites par les choix effectués, il faut opter pour une stratégie des communications.

Divers moyens sont alors utilisés : publicité à travers les médias, les panneaux d'affichage mais aussi les séminaires et les journées d'études.

Une assimilation suffisante devra être recherchée, à travers les illustrations de préfiguration des projets, qui devront être confectionnés de manière différenciée selon le destinataire ciblé.

## **II. Recommandations spécifiques pour le cas d'étude :**

### **II.1. Le centre-ville algérien :**

En Algérie, les rapports à l'espace avaient des traits très particulières et spécifiques après un siècle de mutation, a brutalement retourné l'espace et emprisonné les différents acteurs.

Tenir compte de tout ces acteurs (logique et rôle), c'est la condition fondamentale pour bâtir une nouvelle cohérence de l'espace urbain, qui soit global et non pas uniquement économique, qui parte de la réalité algérienne et non plus du modèle importés ce qui rejette les bases d'un développement locale et l'élaboration d'une nouvelle cohérence entre l'acteurs économiques, publics, social et leurs espaces.

La nécessité de développer la recherche scientifique dans le domaine de la mutation urbaine des centres-villes, ce qui induit en premier lieu de reconnaître l'ensemble des

processus urbanistiques qui participent à la transformation des centres-villes, non seulement dans sa forme physique et structurelle, mais également dans ses soubassements socio-politiques, économiques et fonctionnelles.

Dépasser les cloisonnements constitués entre les connaissances des chercheurs et celles professionnels par la mise en place ou le développement de la coopération pluridisciplinaire entre les chercheurs, les professionnels et les décideurs.

Appréhender la fabrication urbaine selon des méthodes nouvelles : il est donc nécessaire d'appréhender la fabrication urbaine selon les méthodes nouvelles susceptibles de prendre en compte certains critères de développement durable. C'est-à-dire tout en envisageant la conception du centre-ville d'aujourd'hui, planifier et prévoir non seulement centre-ville de demain mais également le centre-ville d'après-demain, ce qui implique la prise en compte d'un certain nombre de nouveaux critères de structuration et d'aménagement de l'environnement urbain, au sens large du terme.

La complexité des processus de fabrication urbaines des centres-villes algériens nécessite donc une nouvelle approche méthodologique, plus appropriée et plus attentive aux différentes catégories d'acteurs.

## **II.2. Une nouvelle politique pour gérer le centre-ville d'Annaba :**

Cette politique pour le centre-ville d'Annaba, va permettre l'élimination de la spéculation foncière et immobilière qui substitue l'intérêt générale sous le couvert d'une participation au financement de l'infrastructure urbaine.

### **II.2.1. Opter pour un POS intelligent :**

#### **A. Le règlement ne doit pas être trop précis :**

Il existe un vaste champ de travail pour rendre le POS plus intelligents. Une forte demande va aujourd'hui dans le sens d'une maîtrise plus importante de l'évolution du tissu urbain du centre-ville d'Annaba. Si le règlement est trop précis, s'il veut tout régir, il finit par brider certaines bonnes idées, par réduire les possibilités d'améliorer l'espace et les volumes.

#### **B. Localisation des activités tertiaires :**

Il faut tout d'abord rappeler l'importance de l'occupation dans le centre-ville d'Annaba, de ces projets du tertiaire (centre d'affaire, centre commercial, les grands magasins et les tours des bureaux...), qui façonnent et marquent l'image du centre-ville.

Pour que des résultats soient atteints il faut :

Une planification souple est indispensable au niveau du différent quartier du centre-ville plus particulièrement dans le cas de notre étude « Gazomètre », et qu'en même temps il faut promouvoir l'initiative des acteurs privés économiques et sociales, ils évident qu'un juste équilibre doit être trouvé entre ces deux tendances.

D'autre part, les activités du tertiaires dans les milieux urbain ont un impact considérable, d'où la nécessité absolue d'une localisation rationnelle dans un processus de

planification et d'aménagement local et régional visant vers un développement cohérent et équilibré pour toute la ville.

### **C. Prise en charge du commerce informel :**

Le secteur informel est pour le moment le seul espoir d'emploi pour des milliers de chômeurs, car les programmes d'ajustement n'ont pas provoqué à ce jour de reprise économique significative.

Dans un tel contexte, le commerce informel doit être pris en considération dans le processus de mutation et de gestion du centre-ville d'Annaba. Il ne peut se contenter uniquement des avantages que lui offre le centre-ville et laisse aux municipalités les charges de gestion des équipements de base (voirie éclairage, eau, égouts). De plus, il doit être imposé au moins de façon forfaitaire pour contribuer aux ressources municipales.

### **D. Un cahier de charges pour un paysage urbain cohérent :**

Dans le but de créer une harmonisation dans le paysage urbain du centre-ville, un cahier de charges est indispensable, sera conçu par la municipalité de la ville d'Annaba et les services compétents. Cette nouvelle réglementation qui va jusqu'aux détails, à savoir les prestations architecturales, les couleurs et les matériaux vise à contrôler les interventions privé et imposé un seul style architectural dans la zone.

En plus des cahiers de charges pour contrôler l'aspect esthétique et architectural du centre-ville, une sorte de partenariat avec les opérateurs commerciaux est indispensable ; des conseillers vont aider les commerçants pour la décoration des devantures, des terrasses et autres bâtisses.

- **Contenue du cahier de charge :**

La collectivité locale (acteur public) doit régulariser la situation des aménagements commerciaux au centre-ville. A travers un cahier des charges, qui peut contenir les recommandations suivantes :

- 1- Le traitement des façades et des devantures doit renforcer les caractéristiques de la typologie architecturale existante.
- 2- L'installation des climatiseurs sur la façade est à proscrire.
- 3- Pour les magasins profonds, prévoir des entrées avec vitrines en biais ce qui permet au client de se tenir hors de la circulation de la rue.
- 4- Pour les soubassements, il est recommandé de se référer au style architectural de l'immeuble et de préserver le principe de soubassement existant.
- 5- L'utilisation de dalle de sol et de faïence est interdite.
- 6- La pose d'enseigne lumineuse est obligatoire, celle-ci ne doit pas dissimuler les éléments architectoniques de l'immeubles (modelions, consoles, cariatides, etc...).
- 7- Il est recommandé des marquises de type pliable ou à enroulement, une saillie de 1, 2 m maximum est autorisée.
- 8- Les rideaux de fermeture doivent être transparents (perforés).

**C. Partenariat avec l'acteur privé :**

Le rééquilibrage spacio-économique du centre-ville d'Annaba repose sur une nécessaire concertation, dans le but de mieux organiser l'action combinée de l'état, des collectivités locales et des opérateurs économiques et sociaux.

**« L'intercommunalité : un outil d'accompagnement pour la mutation des quartiers en centre-ville »** : la coopération intercommunale qui est la forme la plus complète de coopération, permet aux communes de regroupées (principaux acteurs) mieux traiter les problèmes du développement local en raison des avantages qu'elles offrent pour sa mise en œuvre.

---

## *Bibliographies*

### *I. LES LIVRES :*

- GAGRIEL WACKERMANN, (2000), «**géographie urbaine** », ed. Ellipses, Paris, France.
  
- JEAN-PIERRE PAULET, (2000), «**géographie urbaine** », ed. Armand Colin, Paris, France.
  
- PHILIPPE PANERAIT et DAVID MANGIN, (2009), « **projet urbain** », ed Barzakh, Alger, Algérie.
  
- PHILIPPE PANERAIT avec MARCELLE DEMORGON et JEAN CHARLES DELPLAUE, (1999) « **Analyse urbaine** », ed. Parenthèse, Marseille, France.
  
- JACQUELINE BEAUJEAU GARNIER et ANNIE DELOZ, (1977), « **La géographie du commerce** », ed.Masson, Paris, France.
  
- DAVID MANGIN, (2004), « **la ville Franchisée : formes et structure de la ville contemporaine** », ed. De la ville, Paris, (France).
  
- ISABELLE MARET, (2003), « **étalement urbain et fiche Industrielles : Revers de l'idéal Américain** », ed. L'Harmattan, Paris France.
  
- Publication de l'unité de recherche – travail – Santé développement URTSD, (Mars 2001) « **revue de perspective** » N° :05, El-Maaref, Algérie, ANNABA
  
- Sous la direction de ALI HADJEJI , CLAUDE CHALINE ET JOCELINE DUBOIS – MAURY,(2003), « **Alger les nouveaux défis de l'urbanisation** »,ed. l'harmattan, Paris, France.
  
- ABDELHAMID BRAHIM,(1991), « **L'économie Algérienne : défis et enjeux** », ed.DAHLAB , Alger , Algérie.
  
- HOCINE BENSSAAD , (1991) , « **la réforme économique en Algérie : ou l'indicible ajustement structurel** »,ed. Office des Publications Universitaires, Alger, Algérie.

- 
- MAOUIA SAIDOUNI , (2000) , « **élément d'Introduction à l'urbanisme opérationnel** » ,ed CASBAH , Alger, Algérie.
  
  - JEAN REMY ET LILIANE VOYE,(2003) , « **vers une définition de la ville** », L'harmattan , Paris.
  
  - ALI HADJIEJ, (1994), « **le grand Alger : Activités économiques, problème socio-urbains et aménagement et territoire** », ed. Office national des publications universitaires, Alger, Algérie.
  
  - MARC COTE, (1988), « **l'Algérie : espace retournée** », ,ed CASBAH , Alger, Algérie.
  
  - MARIELLA MASBOUNGIS, JACQUES PASTORELLO, ET ERIK WAILLEZ, « étude sur le partenariat dans cinq opérations d'aménagement », ed.STU, Paris, France.
  
  - DAVID MANGIN, (2004), « **La ville Franchisé**», ed. La villette, Paris, France.
  
  - YVES CHALAS, (2003), « **l'invention de la ville** », ed. Anthropos , Paris France.
  
  - ANTOINE BAILLY ET JEAN –MARIE HURIOT , (2000) , « **villes et croissance : théorie , modèles , perspectives** », ed. Anthropos , Paris.
  
  - JEAN PELLETIN, CHARLES DELFANTE, (2000), « **ville et urbanisme dans le monde** »,ed. Armand Colin, Paris, France.
  
  - REMY ALLAIN, (2004) , « **Morphologie urbaine** », ed. Armand Colin, Paris, France.
  
  - ISABELLE MARET, (2003), « **étalement urbain et fiche industrielles : revers de l'idéal américain** », ed. L'harmattan, Paris.
  
  - CHRISTOPHE DEMAZIERE, (2003), « **Entreprise, développement économique et espace urbain** », ed. economica , France.

---

- BRAHIM BENYOUCEF, (1995), « **Analyse urbaine (élément de méthodologie** », ed. Office publication universitaire, Algérie.

- ANTOINETTE BORNAUD, (1980), « **les problèmes du centre-ville à l'étranger** » ), ed. economica . Paris, France

- Cordonné par : CORINNE SINO, FLORENCE LAUMIERE, FREDERIC LERICHE, « **métropolisation et grandes équipements structurants** », (2003), ed. Passes universitaires du Mirail, France.

- Séminaire international « **usages et appropriations de l'espace : entre pratique et régularisations** », 20-21 Avril 2004 Annaba – Algérie (recueil des résumés).

- JEAN – FRANCOIS TROIN, (2000), « **les métropoles des sud** », ed. Ellipse, Paris France.

- Sous la direction de : ANTOINE, BAILLY ET JEAN- MARIE HURIOT, (1999), « **ville et croissance : théories, modèles** » ed. Anthropos, Paris, France

- CERTU, (2000), « **la forme des villes** », ed. Patrick Marchant, Lyon (France).

- CERTU, (2004) « **renouvellement urbain : enseignements de 15 opérations de démolitions et de reconstruction** »

Tom1 : analyse globale et thématique,

Tom 2 : fiches d'opération.

- **lettre du CJB**, (2002), sous la direction de NADIR BOUMAZA ed. Centre de documentation, Rabat, Maroc.

- Sous la direction de : GILLES SENEAL, YACQUES MALEEGIEUX ET CLAUDE MANZAGOL, (2002), « **Grands projets urbains et requalifications** », ed. Presses de l'université du Québec, Canada.

- séminaire International « **Comment lire la ville D'aujourd'hui?** » 24-25-avril 2007 ANNABA, Algérie (recueil des résumés).

---

- MARIO POLESE ET RICHARD SHERARMUR, (2005), « **économie urbaine et régionale : Introduction à la géographie économique** », ed. economica France.

- Insaniyat N° :22 octobre- décembre 2003 Article de MOHAMED BEN ATTOU, « **Agadi gestion urbaine, stratégie d'acteurs et rôle de la société civile : urbanisme opérationnel ou urbanisme de fait ?** »

- ALBERTO ZUCHELLI, (1977), « **Communication : « l'organisation et la structuration : de l'espace Centrale : les activités tertiaires, les aires centrales spécialisées** », les centres, L'EPAU Alger).

- MICHEL CHIAJER, (2004), « **le dessin de l'urbanisme** », ed. TE et DOC (CERTU) Paris (France).

- **BERTI EDITIONS, (2001-2002), « Codes du foncier et de l'urbanisme** », Alger, (Algérie).

- JEAN RENY ET LILIANE VOYE (2000), « **Vers une nouvelle définition de la ville** », ed. L'harmattan, Paris (France).

## **II. LES ARTICLES :**

### **- ARTICLES DE :**

1. M. BEN ATTOU, « **Agadir, gestion urbaine et société civile** ».
2. A. BOUNOUH, « **les enjeux du réaménagement du Centre de Tunis** »

**Extrait De :** « **Insaniyat** » la revue algérienne d'anthropologie et de science sociales, N° 22, octobre- décembre 2003.

### **ARTICLES DE :**

1. BRAHIM BENYOUCEF, « **la crise de mutation de la ville Algérienne et ses enjeux** »
2. MOHAMED CHADLI, « **la commença informel à Alger : cas de l'arrondissement urbain de BARCH DJRRAH** ».
3. ALI HADJEJD « **Contraintes et défis de l'urbanisation** ».

---

**Extrait de livre de :** « Alger les nouveaux défis de l'urbanisation »

**Sous la direction de :**

- ALI HADJIEDJ, CLAUDE CHALINE ET JOCEYSE DUBOIS – MAURY, (2004), ed. l'harmattan, Paris, France. « L'urbain dans le monde Arabe : politiques, instruments et Acteurs », Sous la direction de : PIERRE SIGNOLES, GALIL ELKADI, RECHID SIDI BOUMENIRE.

### **III. MEMOIRES DE MAGISTER :**

1. **Thème :** « Quartier Informel et nouvelle centralité Cas de centre – ville Bouakal – BATNA- »

Présenté par : M<sup>f</sup> SAIDI TAMAR.

Encadré par : M.C. SAHNONE.

Soutenu le : Octobre 1999.

2. **Thème :** « L'enjeu du foncier urbain dans la forme urbaine de la ville, Cas de Bouгаа – Setif ».

Présenté par : Mr NEDJAR CHABANE

Encadré par : Mr. SAHNOUNE TAYEDE

Soutenu : Octobre 2001.

3. **Thème :** « Processus de fabrication de la ville Algérienne impact des modes de productions sur les formes urbaines ».

Présenté par : Mr LAALA BOULBIR.

Encadré par : Z. BOUMAAZA

Soutenu le : 2002.

4. **Thème :** « phénomène de mutation en Centres- ville Coloniale - Cas de la ville Souk-Ahras - ».

Présenté par : M<sup>elle</sup> RADOUNE MERIEM.

Encadré par : Mr FARHI ABDALLAH

Soutenu le : Octobre 2003

---

5. **Thème** : « impact du Commerce sur l'urbanisation des petites villes : Cas de Tadjenant ».

Présenté par : WASSIM ABDERRHMANE MEZIANE.

Encadré par : Dr MOUHAMED FOURA

Soutenue le : 2005

**IV. Articles et publications divers:**

- Le journal officiel : « la réglementation d'aménagement »
- Le journal quotidien : « L'EST, EL KHABAR, QUOTIDIEN ET LIBERTE »

**V. Etudes d'urbanismes :**

- POS Gazomètre 1995.
- POS Gazomètre 2004.
- POS Champs de Mars.
- POS la vieille ville.
- PDAU 2004 (la première phase).
  
- Centre d'étude et de réalisation en urbanisme « URBAN », (1998), « PDAU » : intercommunale de Annaba, El Bouni, Sidi Ammar et El Hadjar », Tome 1 et 2.
  
- Plan de circulation de la ville d'Annaba, organisme national de contrôle technique des travaux publics, septembre 1998.
  
- Etude portant plan de transport dans l'agglomération D'ANNABA, Phase 1 : « recueil des données et réalisation des enquêtes » Bureau d'étude C.N.T.C / SPA – décembre 2006-.

### Liste des figures

Numéro de figure	Titre	Numéro de page
<i>Figure.1</i>	Organisation schématique de la cité traditionnelle.	26
<i>Figure.2</i>	Le centre-ville en Amérique	27
<i>Figure.3</i>	Le centre de HARFORD	28
<i>Figure.4</i>	Le centre de la cité gréco-romaine	30
<i>Figure.5</i>	Maille routière multidirectionnelle relativement serré	31
<i>Figure.6</i>	Des axes de distribution/ implantation des éléments centraux	31
<i>Figure.7</i>	Cité Musulmane	32
<i>Figure.8</i>	L'organisation spatiale de la ville musulmane	33
<i>Figure.9</i>	Diagramme des axes et distribution des éléments centraux	34
<i>Figure.10</i>	L'organisation spatiale de la ville de moyen âge	34
<i>Figure.11</i>	La place centrale	35
<i>Figure.12</i>	Le centre de Kassel	36
<i>Figure.13</i>	Le centre de New-Casle-Upon-Tyne Les voies de circulation déterminent les limites du centre-ville	38
<i>Figure.14</i>	Le quartier gothique : cœur du vieux BARCELONE Ces limites correspondent avec la ville romaine	39
<i>Figure.15</i>	Le centre-ville de COLOGNE, Délimiter a l'Est par le Rhin	40
<i>Figure.16</i>	Le centre de COVENTRY, Bien délimité par sa rocade	40
<i>Figure.17</i>	Le centre de BASILDON, Entouré par une rocade aux lignes arrondies	41
<i>Figure.18</i>	Le centre de HARTFORD: Entouré par une autoroute urbaine	42
<i>Figure.19</i>	Schémas représentatif de distribution des fonctions dans Le centre – ville	43
<i>Figure.20</i>	Des cours d'anciens hôtels sont encombrés par d'inesthétiques appentis	47

**Liste des figures (suite) :**

<b>Numéro de figure</b>	<b>Titre</b>	<b>Numéro de page</b>
<i>Figure.21</i>	Même avec une enseigne en caractères gothiques, les magasins défigurent cette très belle maison ancienne.	47
<i>Figure.22</i>	Camions et voitures particulières encombrant toute la largeur de la chaussée. Les piétons sont relégués sur un trottoir étroit.	50
<i>Figure.23</i>	La circulation automobile a Arnhem (Pays-Bas 1964)	51
<i>Figure.24</i>	Cette rue d'une grande ville anglaise est complètement obstruée par les camions de livraison et les stationnements	53
<i>Figure.25</i>	Le centre-ville de VALLINGBY : ville satellite de Stockholm de nombreux parkings en surface, mais ils sont encore insuffisants.	54
<i>Figure.26</i>	La trame routière dans le centre –ville de LIVERPOOL	64
<i>Figure.27</i>	Le centre – Ville de Kassel	76
<i>Figure.28</i>	Première phase	99
<i>Figure.29</i>	Deuxième phase	100
<i>Figure.30</i>	Troisième phase	101
<i>Figure.31</i>	Centre-ville du Tunis : une dualité morphologique	105
<i>Figure.32</i>	Développement du centre-ville du Tunis vers le nord	106
<i>Figure.33</i>	Le centre-ville du Caire	112
<i>Figure.34</i>	Carte de Master Plan (Caire 2050)	114
<i>Figure.35</i>	Quartier d'affaire (Caire 2050)	115
<i>Figure.36</i>	Eclatement de la ville d'Annaba (1973-1994)	132
<i>Figure.37</i>	BONE 1832	133
<i>Figure.38</i>	ANNABA 1840- 1860	134
<i>Figure.39</i>	ANNABA 1860-1905	135
<i>Figure.40</i>	Le marché central dans l'hypercentre	140
<i>Figure.41</i>	Le quartier du Champ de Mars	141

**Liste des figures (suite) :**

<b>Numéro de figure</b>	<b>Titre</b>	<b>Numéro de page</b>
<i>Figure.42</i>	L'environnement immédiat du quartier Gazomètre	142
<i>Figure.43</i>	La tombe du saint « El Hattab »	143
<i>Figure.44</i>	Evolution urbaine de la ville d'Annaba « Carte de synthèse »	157
<i>Figure.45</i>	L'hypothèse de l'origine de la forme urbaine du quartier Gazomètre	158
<i>Figure.46</i>	Typologie de construction selon la nature d'occupation dans le quartier Gazomètre en 2008	167
<i>Figure.47</i>	Mutation des gabarits des constructions dans le quartier Gazomètre	171
<i>Figure.48</i>	Les grands boulevards dans l'aire d'étude	179
<i>Figure.49</i>	Les façades sur le boulevard Souidani Boudjema	180
<i>Figure.50</i>	Les façades sur le boulevard Bouzered Hocine	180
<i>Figure.51</i>	Les façades sur le boulevard Bouali Saïd	181
<i>Figure.52</i>	Les façades sur le boulevard Gazomètre	181
<i>Figure.53</i>	L'affichage publicitaire sur les façades	182
<i>Figure.54</i>	Ravalement de la façade	183
<i>Figure.55</i>	Les entrées du quartier Gazomètre (2008)	185
<i>Figure.56</i>	Le processus de mutation des fonctions urbaines dans le quartier Gazomètre	189
<i>Figure.57</i>	Nouvelle forme d'habitat (les tours AADL)	190
<i>Figure.58</i>	1. Reconversion d'espace d'habitat à des bureaux. 2. Reconversion d'espace d'habitat à des locaux commerciaux.	190
<i>Figure.59</i>	Les équipements de tertiaires et les espaces commerciales dans l'aire d'étude en 1995	192
<i>Figure.60</i>	Les équipements tertiaires (commerces, services et affaires) et administration dans l'aire d'étude en 2008	196
<i>Figure.61</i>	Les boulevards et les rues commerciales dans le quartier Gazomètre	202
<i>Figure.62</i> <i>A la</i> <i>Figure.89</i>	Etude des cas	212 a 244

**Liste des figures (suite) :**

<b>Numéro de figure</b>	<b>Titre</b>	<b>Numéro de page</b>
<i>Figure.90</i>	Vue générale du quartier Gazomètre : Une zone en chantier permanent	248
<i>Figure.91</i>	Logiques foncière	250
<i>Figure.92</i>	Logiques immobilière et commerciales	250
<i>Figure.93</i>	Logiques de marketing urbain	251
<i>Figure.94</i>	Plan de composition urbaine PUD (1977)	254
<i>Figure.95</i>	Plan de composition urbaine POS (1995)	255
<i>Figure.96</i>	Les façades urbaines proposées par le POS 1995	256
<i>Figure.97</i>	Plan de composition urbaine POS (2004)	257
<i>Figure.98</i>	Les façades urbaines proposées par Le POS 2004	258
<i>Figure.99</i>	La position des carrefours analysés par rapport au quartier Gazomètre	267
<i>Figure.100</i>	Plan de zonages (POS 1995)	271
<i>Figure.101</i>	" Le marché informel" Un phénomène qui attire l'attention de la presse locale.	274
<i>Figure.102</i>	L'insécurité dans les quartiers Du centre-ville d'Annaba	275

**Liste des graphes :**

<b>Numéro de graphe</b>	<b>Titre</b>	<b>Numéro de page</b>
<b><i>Graphe.1</i></b>	Nombre des sociétés étrangères par secteur d'activités en Algérie	120
<b><i>Graphe.2</i></b>	Le commerce alimentaire dans le quartier Gazomètre par rapport au centre-ville	147
<b><i>Graphe.3</i></b>	commerce non alimentaire dans le quartier Gazomètre par rapport au centre-ville	148
<b><i>Graphe.4</i></b>	Le commerce de services dans le quartier Gazomètre par rapport au centre-ville	149
<b><i>Graphe.5</i></b>	Le statut du foncier selon le nombre général des parcelles (1995)	164
<b><i>Graphe.6</i></b>	Le statut du foncier selon le nombre général des parcelles (2008)	164
<b><i>Graphe.7</i></b>	Les gabarits des constructions dans le quartier Gazomètre (1995)	170
<b><i>Graphe.8</i></b>	Les gabarits des constructions dans le quartier Gazomètre (2008)	171
<b><i>Graphe.9</i></b>	L'état des constructions dans le quartier Gazomètre (1995)	173
<b><i>Graphe.10</i></b>	L'état des constructions dans le quartier Gazomètre (2008)	173
<b><i>Graphe.11</i></b>	Les charges des carrefours aux heures de pointes de 16h00 à 17h00 (entre 1998 et 2008)	269

**Liste des tableaux :**

<b>Numéro de tableau</b>	<b>Titre</b>	<b>Numéro de page</b>
<i>Tableau .1</i>	Nombre des travailleurs dans le tertiaire (%)	58
<i>Tableau .2</i>	Donnés sur l'emploi aux Etats-Unis, 1979-1997( )	59
<i>Tableau .3</i>	le développement des affaires dans certains centres-villes du monde	66
<i>Tableau .4</i>	Nombre des sociétés étrangères par secteur d'activités en Algérie	120
<i>Tableau .5</i>	Les intervenants potentiels dans les instruments d'urbanisme	126
<i>Tableau .6</i>	Le commerce alimentaire dans le quartier Gazomètre par rapport au centre-ville	147
<i>Tableau .7</i>	commerce non alimentaire dans le quartier Gazomètre par rapport au centre-ville	148
<i>Tableau .8</i>	Le commerce de services dans le quartier Gazomètre par rapport au centre-ville	149
<i>Tableau .9</i>	Identification des ilots (2008)	160
<i>Tableau .10</i>	Le nombre des niveaux dans le quartier Gazomètre dans la période de 1995 et 2008.	169
<i>Tableau .11</i>	Typologie de construction selon l'état de constructions dans le quartier Gazomètre Durant la période de 1995 et 2008.	172
<i>Tableau .12</i>	Analyse de la densité dans le quartier Gazomètre Durant la période de 1995 et 2008.	175
<i>Tableau .13</i>	Les fonctions urbaines dans le quartier Gazomètre Durant la période de 1995 et 2008.	188
<i>Tableau .14</i>	Les locaux commerciaux implantés dans les boulevards de l'aire d'étude (en 2008).	203
<i>Tableau .15</i>	Classification des activités commerciales implantées Dans les boulevards de l'aire d'étude (en 2008).	204
<i>Tableau .16</i>	Les locaux commerciaux implantés dans les rues de l'aire d'étude (en 2008).	205
<i>Tableau .17</i>	Classification des activités commerciales implantées Dans les rues de l'aire d'étude (en 2008).	206
<i>Tableau .18</i>	Les logiques foncières des acteurs privés dans le quartier Gazomètre	245
<i>Tableau .19</i>	Les logiques immobilières et commerciales des acteurs privés dans le quartier Gazomètre	247

---

**Liste des tableaux ( suite) :**

<b>Numéro de tableau</b>	<b>Titre</b>	<b>Numéro de page</b>
<i>Tableau .20</i>	Les logiques de marketing urbain des acteurs privés Dans le quartier Gazomètre	249
<i>Tableau .21</i>	Le programme d'équipements projetés par les POS et les équipements existants	264
<i>Tableau .22</i>	Les charges des carrefours aux heures de pointe de 16h00 à 17h00(Entre 1998 et 2008)	268

**Liste des cartes d'analyse :**

<b>Numéro de carte</b>	<b>Titre</b>	<b>Numéro de page</b>
<b>C.1</b>	Délimitation du centre-ville d'Annaba selon le critère historique	Après la page 133
<b>C.2</b>	Délimitation du centre-ville d'Annaba selon le critère morphologique	Après la page 136
<b>C.3</b>	Les limites du centre-ville d'Annaba	Après la page 137
<b>C.4</b>	Les quartiers composants le centre-ville d'Annaba	Après la page 138
<b>C.5</b>	Les grands axes structurants le quartier Gazomètre et le centre-ville d'Annaba	Après la page 145
<b>C.6</b>	Le statut des parcelles dans l'aire d'étude (1995 et 2008)	Après la page 164
<b>C.7</b>	Le processus de mutation du parcellaire dans l'aire d'étude	Après la page 165
<b>C.8</b>	Typologie des constructions selon la nature d'occupation dans l'aire d'étude (1995 et 2008)	Après la page 166
<b>C.9</b>	Typologie des constructions selon le nombre des niveaux dans l'aire d'étude (1995 et 2008)	Après la page 168
<b>C.10</b>	Typologie des constructions selon l'état des constructions dans l'aire d'étude (1995 et 2008)	Après la page 172
<b>C.11</b>	La micro-densification dans l'aire d'étude	Après la page 177
<b>C.12</b>	Le commerce informel dans l'aire d'étude (1995 et 2008)	Après la page 197

---

## Table des matières

<u>I. Introduction thématique :</u> .....	1
<u>II. Motivation du choix du thème :</u> .....	5
<u>III. Problématique:</u> .....	6
<u>IV. Questionnements :</u> .....	12
<u>V. Hypothèses :</u> .....	13
<u>VI. Objectif du travail :</u> .....	15
<u>VII. Méthodologie de travail :</u> .....	16
<u>VIII. Les approches d'analyse :</u> .....	18
<u>A. Présentation des approches :</u> .....	19
<u>B. Le facteur temps :</u> .....	20
<u>C. L'échelle d'analyse :</u> .....	21
<u>IX. Le choix du cas d'étude :</u> .....	21
<u>X. Les outils d'analyse :</u> .....	22

**PARTIE 01 :**  
**APPROCHES THEORIQUES**  
**CHAPITRE I :**

**LA MUTATION DU CENTRE-VILLE DANS LE MONDE**

**Section 1 : Les approches théoriques et méthodologiques du centre-ville**

<u>Introduction :</u> .....	23
<u>I. le centre-ville : essai de définition.....</u>	23
<u>I.1.centres et centralité :</u> .....	23
<u>I.1.1.la centralité :</u> .....	23
<u>I.2.1. Le centre-ville chez les pays à vieille urbanisation :</u> .....	26
<u>I.2.2. Le centre-ville en Amérique :</u> .....	27
<u>I.2.3. Le centre – ville des pays sous développés :</u> .....	28
<u>II. Le centre-ville à travers l'histoire :</u> .....	29
<u>II.1. Le centre de la cité Greco – Romaine :</u> .....	29
<u>II.1.1. Origine :</u> .....	29

---

II.1.2. Les fonctions :	29
II.1.3. Structure :	30
II.2. Le centre de la cité Musulmane :	32
II.2.1. Origine :	32
II.2.2. Fonctions :	32
II.2.3. Structure :	32
II.2.4. Evolution :	33
II.3. Le centre de la cité Européenne :	33
II.3.1. Origine :	33
II.3.2. Fonction :	33
II.3.3. Structure urbaine :	33
III. Délimitation du centre-ville :	35
III.1. les méthodes de la délimitation d'un centre – ville :	36
III.1.1. La première méthode :La délimitation d'après les fonctions du Centre-ville :	36
III.1.2. La deuxième méthode : Analyse de certaines évolutions.....	36
III.1.3. La troisième méthode : La conception du centre-ville.....	37
III.1.4. La quatrième méthode : L'utilisation des voies existantes.....	37
III.1.5. La cinquième méthode : L'utilisation de l'enceinte classique : .....	38
III.1.6. La sixième méthode : Utilisation des limites naturelles.....	39
III.2. Matérialiser la délimitation du centre – ville : « La rocade ».....	40
III.2.1. Rôle et signification de la rocade :.....	40
III.2.2. La conception d'une rocade :.....	41
III.2.3. Exemples des villes qui possèdent un centre délimité par une rocade :.....	41
IV. Les zones composantes le centre-ville :	43
IV.1. Les types des zones composantes le centre-ville :	43
IV.2. Zones différentes, structures différentes :	43
<b>Conclusion de la section 1 :</b>	<b>44</b>

## **Section 2 :Le contexte générale de la mutation des centres-villes**

Introduction :	46
I. Le contexte urbain :	46
I.1. La crise des centres-villes :	46
I.1.1. Le problème du " pourrissement" dans le centre – ville:.....	47

---

I.1.2. Dépeuplement du centre – ville :	48
I.1.3. L'exode des fonctions urbaines du centre – ville :	49
I.1.4. Le problème de circulation et de stationnement dans le centre – ville :	50
I.2. les tendances socio-spatiales qui favorisent la redécouverte du centre-ville.....	53
II. Le contexte économique:.....	57
II.1. La concurrence entre les villes :.....	57
II.2. Un système économique mondial qui favorise les centralités.....	58
II.3. La tertiarisation de l'économie de la ville :.....	58
II.3.1. le développement des entreprises :.....	58
II.3.2. Le bouleversement de la structure d'emplois:.....	58
II.3.3. Evolution des prix de location des espaces a bureaux au centre –ville:..	59
<b>Conclusion de la section 2 :</b> .....	<b>60</b>

### **Section 3: Les formes de mutation des centres-villes et les outils d'accompagnement**

Introduction :	61
I. Les mutations morphologiques :	62
I.1. Une densité urbaine forte:.....	62
I.2. Une nouvelle trame routière hiérarchisée :.....	62
I.3. un nouveau Paysage urbain pour le centre-ville :.....	64
II. Les mutations fonctionnelles :	65
II.1. L'Apparition des centres commerciaux : .....	65
II.2. "Les affaires" une fonction qui envahi le centre - ville :.....	65
II.3. la réintégration de l'habitation dans le centre ville :.....	66
II.4. Les hôtels "type d'habitation favorisé dans le centre ville" :.....	67
III. Les Mutation économiques : .....	68
VI. Les modes de mutation du centre-ville:.....	68
V. Les politiques urbaines pour accompagner la mutation du centre-ville :.....	69
V.1. Définition :.....	69
V.2. objectif :.....	69
V.3. A propos de Certaines politiques d'accompagnements appliquées aux centres- villes :.....	69
V.1. La requalification :.....	69
V.2. La reconquête du centre-ville:.....	70

---

---

V.3. <i>Le renouvellement urbain : une politique récente :</i>	70
V.4. <i>La gentryfication :</i>	72
V.5. <i>La rénovation urbaine du centre-ville :</i>	72
VI. <i>Les opérations urbaines :</i>	73
VI.1. <i>Restauration :</i>	73
VI.2. <i>Rénovation :</i>	74
VI.3. <i>La restructuration</i>	74
VI.4. <i>Le façadisme :</i>	75
VII. <i>les outils d'interventions :</i>	76
VII.1. <i>Les instruments d'urbanismes :</i>	76
VII.2. <i>La législation :</i>	76
VII.3. <i>les outils de démocraties participatives :</i>	77
VII.3.1. <i>La gouvernance urbaine :</i>	77
VII.2.2. <i>La concertation :</i>	77
VIII. <i>Impacte des politiques d'accompagnements sur le sort du centre-ville :</i>	77
IX. <i>Les problèmes d'interventions dans les centres existants :</i>	78
<b>Conclusion de la section 3 :</b>	<b>79</b>

**Section 4: Rôles et logiques des acteurs urbains dans les actions de la mutation des centres-villes :**

<i>Introduction:</i>	81
I. <i>Les acteurs publics :</i>	82
I.1. <i>Évolution du rôle des acteurs publics</i>	
<i>(Le Cas De La France) :</i>	82
I.2. <i>Le processus de mutation du centre-ville</i>	
<i>mené par les acteurs publics :</i>	83
I.3. <i>les nouvelles logiques de la collectivité locale :</i>	83
I.3.1. <i>Redynamiser le commerce dans le centre-ville :</i>	83
I.3.2. <i>Accompagner la mutation du centre-ville et attirer les promoteurs privés :</i>	84
I.3.3. <i>Luter contre le chômage :</i>	85
I.4. <i>Les outils d'intervention de la collectivité locale :</i>	85
I.4.1. <i>Plan local d'urbanisme(PLU) :</i>	85
I.4.2. <i>La zone d'activité coordonnée(ZAC) :</i>	85
I.5. <i>Les organismes étatiques chargés des opérations</i>	

---

<i>d'Aménagement (le cas de la France) :</i>	86
<i>I.5.1. Les sociétés d'économies mixtes (SEM) :</i>	86
<i>I.5.1. Les établissements publics d'aménagement (EPA) :</i>	86
<i>II. Les acteurs privés :</i>	87
<i>II.1. les Acteurs économiques :</i>	87
<i>II.1.1. promoteur commercial, investisseur et entrepreneur :</i>	87
<i>II.1.3. Le promoteur immobilier :</i>	89
<i>II.1.2. Les propriétaires du foncier :</i>	90
<i>II.2. L'Acteur social :</i>	90
<i>II.2.1. Le rôle des habitants dans la mutation du centre-ville :</i>	90
<i>II.2.2. L'évolution du rôle des habitants à travers la législatives :</i>	91
<i>II.2.3. Rôle et stratégie des habitants dans la mutation du centre-ville :</i>	91
<i>II.3. Les Acteurs professionnels :</i>	91
<i>II.3.1. Le rôle du chercheur scientifique dans la mutation du centre-ville :</i>	91
<i>II.3.2. Architecte et urbanist dans la mutation du centre-ville :</i>	92
<i>III. Réconcilier acteur public et acteur privé :</i>	92
<i>III.1. Les cadres de partenariat :</i>	93
<i>III.2. Les objectifs recherchés du partenariat :</i>	93
<i>III.3. Les obstacles devant le partenariat :</i>	94
<b><i>Conclusion de la section 4 :</i></b>	<b>96</b>
<b><i>Conclusion du chapitre I :</i></b>	<b>98</b>

## **CHAPITRE II :**

### **LA MUTATION DU CENTRE-VILLE DANS**

#### **LES PAYS DU SUD – MEDITERRANEEN : Des expériences**

#### **Section 1 : Vers un essai de synthèse sur des expériences des centres-villes sud-méditerranéens**

<i>Introduction :</i>	99
<i>I. les étapes de formation des centres-villes sud-méditerranéens :</i>	
<i>« Un centre-ville bien particulier ! » :</i>	99
<i>I.1. première phase :</i>	99
<i>I.2. deuxième phase :</i>	100
<i>I.3. Troisième phase :</i>	101
<i>II. Le contexte de la mutation des centres-villes sud-méditerranéens :</i>	102

II.1. Une nouvelle politique urbaine : .....	102
II.2. Décalage et multiplicité des acteurs : .....	102
II.3. L'écart entre les postures des acteurs de la production urbaine : .....	103
III. Les formes de mutation des centres-villes sud-méditerranéens : .....	103
IV. logiques des acteurs urbains dans un centre-ville en pleine mutation : .....	104
V. Études détaillée portant sur des cas de centres-villes sud-méditerranéens : .....	105
V.1. Le premier exemple : le centre ville du Tunis (Tunisie) : .....	105
V.1.1. la situation actuelle du centre-ville du Tunis : .....	105
V.1.2. le Contexte de mutation du centre-ville du Tunis : .....	107
V.1.3. Formes de mutations du centre-ville du Tunis : .....	107
V.1.4. Politique d'accompagnement : .....	109
V.2. Le deuxième exemple : Le centre-ville du Caire(Egypte) : .....	111
V.2.1. Les modes de formation du centre-ville du Caire : .....	111
V.2.2. Les formes de mutation du centre-ville du Caire : .....	112
V.2.3. les outils et les politiques d'accompagnements de la mutation du centre-ville du Caire : .....	113
<b>Conclusion de la section 1 : .....</b>	<b>116</b>

## **Section 2 : La mutation du centre-ville algérien : Par quels acteurs ? Et par quels outils ?**

Introduction : .....	117
I. Le contexte de mutation du centre-ville algérien : « Environnement urbain précaire et conjoncture économique ambiguë ! » .....	117
I.1. Le contexte urbain : .....	117
I.1.1. la nouvelle politique urbaine après 1990 : .....	117
I.1.2. La libération du foncier : .....	117
I.1.3. Les nouveaux acteurs urbains et leurs rôles : .....	118
I.2. Le contexte économique : .....	119
I.2.1. Le changement des réformes économique : .....	119
II. Les formes de mutation du centre-ville algérien : .....	121
II.1. Les formes de mutations morphologiques : .....	121
II.1.1. Une nouvelle structure urbaine pour le centre-ville algérien : .....	121
II.2. Les formes de mutations fonctionnelles : .....	122
III. Implication des acteurs privés dans la de mutation du centre-ville : .....	123
III.1. La première stratégie : la spéculation foncière et immobilière : .....	123

III.2. Deuxième stratégies : la rentabilisation :.....	124
VI. l'impacte des stratégies des acteurs privés sur la dynamique urbaine du centre-ville :.....	124
V. Les outils et les stratégies d'accompagnements :.....	124
V.1. La Gestion urbaine :.....	125
V.1.1. Associer les différents acteurs urbains dans l'élaboration des instruments d'urbanismes :.....	125
V. 2. La gestion foncière :.....	126
V. 3. La gestion économique : .....	127
<b>Conclusion de la section 2 :.....</b>	<b>128</b>
<b>Conclusion du chapitre II :.....</b>	<b>129</b>
<b>Conclusion de la partie 01 :.....</b>	<b>130</b>

**PARTIE 02:**  
**ANALYSES ET DIAGNOSTIQUES**  
**CHAPITRE I:**

**LE QUARTIER GAZOMETRE DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN**

**Section 1 : Présentation du contexte : le centre-ville d'ANNABA**

Introduction :.....	131
I. Monographie de la ville d'ANNABA :.....	131
I.1. Situation géographique :.....	131
I.2. Le processus d'urbanisation de la ville d'ANNABA :.....	131
II. Le centre – ville d'ANNABA :.....	132
II.1.les critères de délimitation du centre-ville :.....	132
II.1.1.Le critère historique :.....	133
II.1.2.Le critère morphologique : .....	136
II.2. Les limites hypothétiques du centre-ville d'Annaba :.....	137
II.3. La mutation morphologique du centre-ville d'Annaba : .....	137
II.3.1. les modes de La mutation morphologique du centre-ville d'Annaba :.....	137
II.3.2. les causes de la mutation morphologique du centre-ville d'Annaba :.....	138
II.4.Les quartiers composants le centre-ville d'Annaba :.....	138
II.4.1. La vieille ville :.....	138
II.4.2. La ville coloniale :.....	138
II.4.3.L'hypercentre :.....	139
II.4.4.Les nouvelles extensions du Centre-ville :.....	139

---

<i>conclusion de la section 1</i> :.....	140
--	-----

## **Section 2 : Rôle et place du quartier Gazomètre dans le centre-ville d'ANNABA**

<i>Introduction</i> :.....	141
<i>I. Pourquoi le Gazomètre ?</i> .....	141
<i>II. la Situation géographique du quartier Gazomètre dans la ville d'Annaba</i> : .....	141
<i>III.1. Quartier Gazomètre à travers l'histoire</i> :.....	143
<i>III.2. Quartier Gazomètre à travers les toponymes</i> :.....	143
<i>III.2.1. Le premier toponyme</i> :.....	143
<i>III.2.2. Le deuxième toponyme</i> :.....	143
<i>III.2.3. Quartier Gazomètre a travers le discours de la population et le pouvoir public</i> :... ..	144
<i>IV. Discussion d'appartenance du quartier Gazomètre au centre-ville d'Annaba</i> :.....	144
<i>IV.1. Les grands axes qui structurent le quartier Gazomètre et leurs rôles dans la structure urbaine du centre-ville d'Annaba</i> :.....	145
<i>IV.2. la répartition des fonctions urbaines dans le quartier Gazomètre par rapport au centre-ville d'Annaba</i> :.....	146
<i>Conclusion de la section 2</i> :.....	151
<i>Conclusion du chapitre I</i> :.....	154

## **CHAPITRE II :**

### **LES FORMES DE MUTATIONS DE QUARTIER GAZOMETRE**

***(Entre 1995 et 2008)***

#### **Section 1 :Les mutations morphologiques du quartier Gazomètre (entre1995 et 2008)**

<i>Introduction</i> :.....	220
<i>I. Identification des logiques et mode d'intervention des acteurs privés</i> :... ..	220
<i>I.1. Identification des acteurs privés</i> :.....	220
<i>I.2. Etude des cas</i> :.....	220
<i>Enquête</i> :.....	220
<i>II. Synthèse des cas</i> : .....	254
<i>II.1. les logiques foncières</i> : .....	254
<i>A. Modes d'acquisition du foncier</i> : .....	254
<i>B. Changements des propriétaires fonciers</i> : .....	254

---

II.2. les logiques immobilières et commerciales : .....	255
A. Densification horizontale et vertical des parcelles : .....	256
B. Multiplier l'usage de la construction : .....	256
B.1. La Villa : .....	256.
B.2. le Centre commerciale ou le centre multifonctionnel : .....	257
B.3. l'immeuble de bureaux : .....	257
II.3. les logiques de marketing urbain : .....	258
A. la verticalité : .....	258
B. Des Façades avec un style Internationale : .....	258
C. Les immeubles prestigés :.....	258
<b>Conclusion de la section 1 :.....</b>	<b>259</b>

## **Section 2:Les mutations fonctionnelles du quartier Gazomètre (entre1995 et 2008)**

Introduction :.....	186
I. le processus de mutation des fonctions urbaines dans le quartier Gazomètre durant la période de 1995 et 2008 :.....	186
II. Mutation des équipements commerciaux et tertiaires dans la période de 1995 et 2008 dans l'aire d'étude :.....	191
II.1. des équipements commerciaux et tertiaires existants dans la période de 1995 :.....	191
II.1.1. Le marché couvert « marché El Hattab » :.....	191
II.1.2. Les Aswak (Les galerie) :.....	191
II.1.3. Les locaux commerciaux :.....	192
II.2. les équipements commerciaux et tertiaires existants dans la période de 2008 :.....	194
II.2.1. Le marché El Hattab :.....	194
II.2.2. Les halles :.....	194
II.2.3. Les centres commerciaux :.....	195
II.2.4. Les locaux commerciaux :.....	195
II.2.5. Sièges d'administration :.....	195
II.2.6. Sièges De services : .....	195
II.3. Le commerce informel :.....	197
II.3.1. Définition : .....	197
II.3.2. Situation du secteur informel dans l'aire d'étude : .....	197

---

II.4. Commerce de gros :.....	198
II.5. Diagnostic :.....	199
III. Localisation des activités commerciales dans l'aire d'étude :.....	200
III.1. Enquête :.....	200
III.2. Éléments de définition :.....	201
III.3. Éléments de définition :.....	202
III.3.1. Les boulevards :.....	202
III.3.2. Les rues :.....	203
III.4. Diagnostic :.....	207
<b>Conclusion de la section 2 :.....</b>	<b>209</b>
<b>Conclusion du chapitre II :.....</b>	<b>210</b>

### **CHAPITRE III :**

#### **LES LOGIQUES DES ACTEURS PRIVÉS ET LES STRATEGIES D'ACCOMPAGNEMENTS**

##### **Section 1 : Logiques des acteurs privés**

Introduction :.....	211
I. Identification des logiques et mode d'intervention des acteurs privés :....	211
I.1. Identification des acteurs privés :.....	211
I.2. Etude des cas :.....	211
II. Synthèse des cas : .....	245
II.1. les logiques foncières : .....	245
II.2. les logiques immobilières et commerciales : .....	246
II.3. les logiques de marketing urbain : .....	249
<b>Conclusion de la section 1 :.....</b>	<b>250</b>

##### **Section 2 : Les stratégies d'accompagnements et l'impact des actions des acteurs sur la dynamique urbaine du quartier Gazomètre**

Introduction :.....	252
❖ <b>Premièrement : les stratégies d'accompagnements.....</b>	<b>252</b>
Introduction :.....	253
I. Les Eléments de définitions :.....	253
I.2. C'est quoi un plan d'occupation des sols (P.O.S) :.....	253

---

---

<i>II. Analyse des plans d'urbanisme appliqués dans le quartier Gazomètre</i>	
<i>de 1970 jusqu'à nos jours :</i> .....	253
<i>II.1. Le PUD 1970 :</i> .....	253
<i>II.2. Le POS 1995 :</i> .....	254
<i>II.3. Le POS 2004 :</i> .....	256
<i>III. Confronter les stratégies des acteurs privés et le contenu des instruments d'urbanismes :</i> .....	260
<i>III.1. le choix des activités commerciales et tertiaires dans le quartier Gazomètre par les acteurs privés et les instruments d'urbanismes (POS) :</i> .....	260
<i>III.2. Le respect des dispositions de règlement :</i> .....	261
<i>III.3. La mise en œuvre des programmes :</i> .....	261
<b>❖ Deuxièmement : L'impact des stratégies des acteurs privés sur la dynamique urbaine du quartier Gazomètre</b> .....	266
<i>Introduction :</i> .....	266
<i>I. Premier indicateur : « Intensité de flux mécanique dans le quartier Gazomètre » :</i> .....	266
<i>I.1. Les éléments d'analyse :</i> .....	266
<i>I.2. Positionnement des carrefours par rapport au quartier Gazomètre :</i> .....	267
<i>I.3. Origine des flux mécaniques dans chaque carrefour :</i> .....	268
<i>I.3.1 Carrefour Hacène Nourri :</i> .....	268
<i>I.3.2 Carrefour Bouzered Hocine et Souidani Boudjema :</i> .....	268
<i>I.3.3. Carrefour Bouzered -Gazomètre :</i> .....	268
<i>I.4. Résultat d'enquête :</i> .....	268
<i>I.5. Diagnostic :</i> .....	269
<i>II. Deuxième indicateur : « Décroissement démographique du quartier Gazomètre » :</i> .....	270
<i>II.1. Enquête :</i> .....	270
<i>II.2. Les résultats de l'enquête :</i> .....	271
<i>II.2.1. Identification des zones :</i> .....	272
<i>II.3. Diagnostic :</i> .....	272
<i>III. L'apparition d'Autres phénomènes dans le quartier Gazomètre :</i> .....	273
<i>III.1. Le commerce informel : « Le marché informel détruit l'image du quartier Gazomètre »</i> .....	273
<i>III.2. Les parkings clandestins :</i> .....	274
<i>III.3. "L'insécurité" cause l'enclavement de certaines zones de quartier Gazomètre :</i> .....	275

---

---

<i>Conclusion de la section 2</i> :.....	277
<i>Conclusion du chapitre III</i> :.....	278
<i>Conclusion de la partie 02</i> :.....	279
<b>CONCLUSION GENERALE</b> :.....	280
<b>RECOMMANDATIONS</b> :.....	286
<b>BIBLIOGRAPHIES</b> :.....	293
<b>ABREVIATIONS</b> :.....	299.
<b>LISTE DES FIGURES</b> :.....	300
<b>LISTE DES GRAPHERS</b> :.....	304
<b>LISTE DES TABLEAUX</b> :.....	305
<b>LISTE DES CARTES D'ANALYSES:</b> .....	307
<b>TABLE DES MATIERES</b> :.....	
<b>RESUMES:</b> .....	

---

---

## **Résumé :**

L'objectif principale de notre étude est d'identifier les formes de mutations morphologiques et fonctionnelles des quartiers en centre-ville, dévoiler les logiques des acteurs privés, rechercher le degré d'adaptation des programmes d'accompagnement public aux besoins des acteurs privés et mesurer l'impact des opérations urbaines des acteurs privés sur la dynamique propre de l'aire d'étude.

Afin d'orienter et maîtriser les processus de transformation du centre-ville algérien, et fournir des éléments de renouvellement, d'enrichissement, d'adaptation des programmes et des approches publiques aux besoins des acteurs privés.

Notre attention s'est portée sur la situation de l'un des quartiers en centre-ville d'Annaba : « **le quartier Gazomètre** ».

Nous avons opté dans l'identification des formes de mutations pour des approches morphologique et fonctionnelle croisées.

Par conséquent, on a pu montrer que la mutation morphologique est un processus ancré qui s'engage à partir de la substitution et la redivision des parcelles. A partir de là, l'introduction de nouveaux éléments de cadre bâti, l'émergence d'un nouveau style fait de béton de verre et d'acier dans le paysage urbain du quartier Gazomètre devient possible.

Sur le plan fonctionnel, la mutation se manifeste par l'apparition de nombreuses activités capitalistiques peu consommatrices d'espace et la transformation progressive des appartements à usage d'habitation en bureau, boutiques, cabinet...

Toutes ces formes de mutations que connaît le quartier Gazomètre sont dues plus particulièrement aux imbrications des logiques des acteurs privés (les propriétaires du foncier) : logiques foncières, logiques immobilière, les logiques commerciales et logiques de marketing urbain, s'articulent autour du principe de la rente et de la concurrence.

Devant ces logiques et ces besoins grandissants des acteurs privés, les stratégies d'accompagnements sont totalement absentes et les instruments d'urbanisme (POS) restent sans réponse.

Cette situation a provoqué un désordre urbain qui s'exprime à travers l'apparition des phénomènes de congestion du quartier Gazomètre, l'exode des habitants du quartier, l'émergence du commerce informel et l'enclavement de certaines zones du quartier. Il s'agit là d'une dynamique formée autour du spontané et le laisser faire.

Notre étude est une contribution et un appel au développement d'une position de recherche selon laquelle ce qui va pour le centre-ville d'hier ne va pas forcément pour le centre-ville d'aujourd'hui ou pour le centre-ville de demain. Il s'agit de se pencher sur les mutations du centre-ville, y compris dans les lieux où le centre-ville se reconstruit sur lui-même.

**Mots clés :** *Centre-ville, les quartiers en centre-ville, mutation urbaine, formes de mutations morphologiques, formes de mutations fonctionnelles, acteurs privés, propriétaires du foncier, logiques d'acteurs, stratégies d'accompagnements, outils d'urbanisme.*

---

---

## **ABSTRACT:**

The main objective of our study is identified forms of mutations of the urban system (morphological and functional) neighborhoods in the city center, revealed the logic of private actors, measuring the degree of tailoring programs to the needs of public accompaniments private actors, and the impact of these on the dynamics of these neighborhoods as part of urban change known as the town.

Directed and controlled to the transformation process from downtown Algerian, and provide evidence of renewal, enrichment, fitness programs and public approaches to the needs of private actors.

As such, our focus was on the situation of one of the neighborhoods in the city center of Annaba, "**neighborhood Gazomètre**".

At the beginning of our investigation, we chose to identify forms of morphological changes and functional mutations, through two approaches: a morphological and functional another.

The substitutions and the redivision of the parcels, the construction of the frame built the emergence of a new style of concrete glass and steel in the urban district Gasometer. As the appearance of many capital-intensive activities bit consumer space and the gradual transformation of apartments for residential use in office, shops, office...

All these types of mutations that knows the district Gazomètre is due particularly to the logical interconnections of private stakeholders (land owners): The logical property, Logics estate, the commercial logic and the logic of urban marketing, which revolve around the principle of rent and competition.

Given these logical and growing needs of these private actors, planning instruments (POS) has remained aloof from this socio-economic reality in developing regulations that govern the production of urban form.

This has caused urban disorder, which caused the appearance of phenomena (congestion area Gazomètre, the exodus of residents, the emergence of informal trade and the enclave areas of the neighborhood). This led to a dynamic formed around the spontaneous and let him.

Our study is a contribution and a call to develop a research position that what is going on downtown yesterday is not necessarily going to the city center today or for the downtown tomorrow. This is to address the changes in the downtown, including in places where the city is rebuilt itself.

**Keywords:** *Downtown, neighborhoods in the city center, urban transformation, forms of morphological changes, functional forms of mutations, private stakeholders, land owners, logics of actors, strategies accompaniments, urban planning tools.*

---