

*République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
Université Mohamed Seddik Benyahia – Jijel
Faculté des Sciences et de la Technologie*

Département d'Architecture



Mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de :
MASTER ACADEMIQUE

Filière :
ARCHITECTURE

Spécialité :
ARCHITECTURE HABITAT ET DURABILITÉ

Présenté par :
**Charaf-Eddine KHODJA EULAMA
Djihad MECHEKEF
Walid DJOUAMBI**

THEME :
**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR
LA RECOMPOSITION DES ANCIENS TISSUS URBAINS**

Cas du centre-ville de Jijel

Date de la Soutenance : 13 juillet 2019

Composition du Jury :

M. Cherif LEHTIHET	M.C.B, Université Mohamed Seddik BENYAHYIA. Jijel. Président du jury.
Riad BOURAOUI	M.A.A, Université Mohamed Seddik BENYAHYIA. Jijel. Directeur de mémoire.
Salima DJHAYCHIA	M.A.A, Université Mohamed Seddik BENYAHYIA. Jijel. Membre du Jury.

REMERCIEMENTS

Louanges à DIEU qui nous a donné le courage, la volonté et la santé d'entamer et d'achever ce travail.

*Un merci plein d'émotions et de respect à celui sans qui ce travail n'aurait vu le jour, « **Mr BOURAOUI RIAD** », pour sa qualité d'encadrement exceptionnelle, sa rigueur, sa disponibilité et sa patience pendant la préparation de ce mémoire, ainsi que la liberté de penser qu'il nous a transmis.*

Nos vifs remerciements à tous les enseignants qui nous ont guidé, orienté et transmis leurs savoirs durant les cinq années de notre formation.

-Et d'une voix pleine de reconnaissance, nous remercions les membres du jury qui nous ont honorées pour juger et évaluer notre modeste travail.

Nos profonds remerciements vont également à toutes les personnes qui nous ont aidées et soutenues de près ou de loin.

Merci

Dédicace

Avec toute honneur et fierté, je dédie ce modeste travail de fin d'étude :

À mes chers partenaires qui m'ont toujours encouragée, qui m'ont accompagnée le long de mon chemin, et qui étaient et resteront toujours à mes côtés inchallah...

À ma chère grand-mère, veuille DIEU la garder pour nous et lui procurer une longue vie afin assiste à nos succès.

À celui qui a qu'il toujours été l'épaule solide, l'œil attentif, l'esprit compréhensif et la personne la plus digne de mon estime et de mon respect...mon cher père.

À la plus belle perle du monde qui ma donner la vie, la tendresse et les encouragent pour réussir Ma tendre mère.

Les mots m'échappent et s'envolent, incapable de traduire mes sentiments pour vous.

Dieu seul pourra vous récompenser en vous accueillant dans son paradis.

À mes chers frère Mohamed et Nawfel.

À ma grande et adorable sœur Ibtissam et son mari Toufik.

À mes chères amis Adel, Walid, Charaf, Khalas, Khayreddine, Youcef, Hicham, Ahmed, Issam, Wail...veuille DIEU préserver notre amitié.

À toutes mes collègues d'architecture promotion 2019 à l'université de Jijel.

À tous ceux qui m'ont offert leur aide, m'ont écoutée, appuyée, supporté...

Djihad

Dédicace

Avec toute honneur et fierté, je dédie ce modeste travail de fin d'étude :

À mes chers partenaires qui m'ont toujours encouragée, qui m'ont accompagnée le long de mon chemin, et qui étaient et resteront toujours à mes côtés inshallah...

À la plus belle perle du monde qui ma donner la vie, la tendresse et les encouragent pour réussir Ma tendre mère.

À celui qui a qu'il toujours été l'épaule solide, l'œil attentif, l'esprit compréhensif et la personne la plus digne de mon estime et de mon respect...mon cher père.

Les mots m'échappent et s'envolent, incapable de traduire mes sentiments pour vous.

Dieu seul pourra vous récompenser en vous accueillant dans son paradis.

À mes chers frère Farid, Mohamed, Hamza et Zinou

À mes belles sœurs Ismahane et Ibtiha.

À mes chères amis Djihad, Charaf, Khayreddine, Brayji, Hicham, Badis, Ahmed, Issam, Zlabji, Idir, Nassim, Youcef, Mohamed, Saïd, Yasser, Moussa ... veuillez DIEU préserver notre amitié.

À toutes mes collègues d'architecture promotion 2019 à l'université de Jijel.

À tous ceux qui m'ont offert leur aide, m'ont écoutée, appuyée, supporté...

Walid

Dédicace

Avec toute honneur et fierté, je dédie ce modeste travail de fin d'étude :

À mes chers partenaires qui m'ont toujours encouragée, qui m'ont accompagnée le long de mon chemin, et qui étaient et resteront toujours à mes côtés inchallah...

À la plus belle perle du monde qui ma donner la vie, la tendresse et les encouragent pour réussir Ma tendre mère.

À celui qui a qu'il toujours été l'épaule solide, l'œil attentif, l'esprit compréhensif et la personne la plus digne de mon estime et de mon respect...mon cher père.

Les mots m'échappent et s'envolent, incapable de traduire mes sentiments pour vous.

Dieu seul pourra vous récompenser en vous accueillant dans son paradis.

À mes chers frères Mehdi et Rachad

À ma belle-sœur Amoura

À mes cousins Charaf, Houssam, Sifou, Taher et Salim..., et ma grande famille Khodja.

À ma chère partenaire Yousra.

À mes chères amis Walid, Djihad, Adel, Bilal Hamlaoui, Salah Belili, Brayji, Ishak, Hani, Khayreddine, Badis, Youcef, Taki, Fouzi, Anouar, Alouma, Oussama, Mihoub, Mouad... veuille DIEU préserver notre amitié.

À toutes mes collègues d'architecture promotion 2019 à l'université de Jijel.

À tous ceux qui m'ont offert leur aide, m'ont écoutée, appuyée, supporté...

Charaf

TABLE DES MATIERES

Remerciements	I
Dédicace	II
Table des matières	V
Liste des figures	IX
Liste des tableaux	XI
Liste des abréviations	XII
Résumé en Français	XIII
Résumé en Arabe	XIV
Résumé en Anglais	XV
INTRODUCTION GENERALE.....	1
I. Préambule	1
II. Motivation du choix du thème	2
III. Problématique.....	3
IV. Hypothèses	4
V. Objectifs de la recherche.....	4
VI. Méthodologie de recherche	5
VII. Méthodologie de mémoire	6
VIII. Structure du mémoire	7
CHAPITRE 01 : STRATEGIE ET PROCESSUS DE LA PROMOTION IMMOBILIERE 8	8
1.1. Introduction	8
1.2. Généralité : la promotion immobilière dans le monde	8
1.2.1. En Chine, une croissance spectaculaire.....	8
1.2.2. En France, L'activité de promotion immobilière prend alors son essor avec la crise du logement	9
1.2.3. En Egypte, un regain de dynamisme depuis les années 90	10
1.2.4. En Algérie : Une nouvelle formule de la résolution de la crise de l'habitat	11
1.2.4.1. Exemple similaire : « Cité de la mer » Oran	12
1.3. Qu'est-ce qu'une promotion immobilière ?	16

**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS**

1.3.1. La promotion immobilière publique.....	17
1.3.2. La promotion immobilière privée.....	18
1.4. Qu'est-ce qu'un promoteur immobilier ?.....	18
1.5. Les obligations du promoteur immobilier.....	19
1.5.1. Les obligations du promoteur.....	19
1.5.2. Les garanties de l'acquéreur.....	19
1.6. Les exigences de promoteur immobilier.....	19
1.7. Activité de la promotion immobilière.....	20
1.8. Profession de promoteur immobilier.....	21
1.9. Conseil supérieur de la profession de promoteur immobilier.....	21
1.10. Fonds de garantie et de caution mutuelle de l'activité de promotion immobilière.....	22
1.11. Déroulement d'une opération la promotion immobilière.....	22
1.11.1. Elaboration du projet : cette phase passe par deux étapes principales.....	23
1.11.2. Les autorisations administratives préalables.....	23
1.11.3. Procédure de commercialisation.....	24
1.12. Conclusion.....	25
CHAPITRE 02 : LES COMPOSITION DE L'ANCIEN TISSU URBAIN DU CENTRE- VILLE " entre la conservation et renouvellemen "	26
2.1. Introduction.....	26
2.2. Tissu urbain : définition et lecture.....	26
2.3. Urbanisme en Algérie : une histoire de destruction et de création.....	28
2.3.1. Le tissu ancien : l'origine de la ville.....	28
2.3.2. Le tissu colonial : l'héritage de l'urbanisme colonial.....	29
2.3.3. La dégradation urbaine et posé des solutions préliminaires.....	30
2.4. La combinaison entre les nouveaux et les anciens tissus : un accouplement entre tradition et moderne.....	30
2.4.1. La reconstruction : le débat entre nouveau et ancien.....	30
2.4.2. Les effets de la reconstruction sur le tissu ancien.....	31

**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS**

2.4.3. La modernisation modérée : Est-ce la solution ?.....	32
2.5. La mutation urbaine et le renouvellement en centre-ville	33
2.5.1. Le balancement permanent de centre-ville entre reconstruction sur il même et étalement	33
2.5.1.1. La reconstruction sur-il-même dans le centre-ville.....	33
2.6. Renouvellement urbain, comment protéger un territoire déjà urbanise	37
2.6.1. Le rapport urbain :(renouvellement /développement durable).....	37
2.6.2. Renouvellement urbain, l'intervention ponctuelle sur les tissus existants	39
2.6.2.1. Les interventions sur les tissus existants	39
2.6.2.2. Le renouvellement urbain.....	41
2.6.2.3. Renouvellement urbain, La complexité des actions	43
2.6.3. Le renouvellement urbain, l'évolution urbaine spontanée	43
2.6.3.1. Le renouvellement urbain, un pouvoir publics planifiée et volontariste	43
2.7. Conclusion.....	44
CHAPITRE 03 : APPROCHE OPERATIONNELLE	45
3.1. Introduction	45
3.2. Présentation de la zone d'étude.....	45
3.2.1. Evolution historique de la zone d'étude	46
3.3. Analyse urbaine	48
3.3.1. Infrastructure (Le site urbain, La trame viaire)	48
3.3.1.1. Le tracé	48
3.3.1.2. Les voies.....	49
3.3.2. Infrastructure (Ilot, parcellaire)	51
3.3.2.1. Les ilots	51
3.3.2.2. Forme des îlots	51
3.3.2.3. Le parcellaire	53
3.3.2.4. Le rapport parcellaire/viaire	53

**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS**

3.3.3. Superstructure (Le bâti, Espace libre)	54
3.3.3.1. Le Bâti	54
3.3.3.2. L'espace libre	55
3.4. L'apport de la promotion immobilière par rapport le tissu urbain	55
3.4.1. Découpage en zone	55
3.4.1.1. Zone 01	57
3.4.1.2. Zone 02	60
3.4.1.3. Zone 03	63
3.4.2. Synthèse	64
3.5. Analyse architecturale	65
3.5.1. Exemple 01	65
3.5.1.1. Présentation du projet	65
3.5.1.2. Les Cellules	68
3.5.2. Exemple 02	69
3.5.2.1. Présentation du projet	69
3.5.2.2. Les Cellules	72
3.5.3. Exemple 03	73
3.5.3.1. Présentation du projet	73
3.5.3.2. Les Cellules	77
3.5.3.3. Le coût du logement	77
3.5.4. Synthèse	78
3.6. Analyse sociale	78
3.7. Conclusion	82
CONCLUSION GENERALE	83
RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES	
ANNEXE	

LISTE DES FIGURES

Figure 1: Structure du mémoire de fin d'étude	7
Figure 2: Investissements directs de la promotion immobilière en Chine,	9
Figure 3: L'évolution des ventes du secteur de la promotion immobilière en France	10
Figure 4: Vue en 3D	12
Figure 5: Façade Nord	12
Figure 6: Composition de masse	13
Figure 7: Stratégie du plan de masse	14
Figure 8: Plan de masse	14
Figure 9: Concept de l'espace public	15
Figure 10: Stratégie de la vie commune	15
Figure 11: Commerces	16
Figure 12: Permanence du tissu ancien, 1995, Damas, Syria.....	27
Figure 13: Principe de composition du noyau triangulaire colonial.....	29
Figure 14: Démolitions-Reconstructions. Quartier du Gazomètre, Annaba.	31
Figure 15: schémas des opérations de renouvellement urbain durable.	38
Figure 16: Réalisation des espaces publics du périmètre de renouvellement urbain de Bagnolet.....	42
Figure 17: Plan de situation du POS.01.....	46
Figure 18: Plan d'urbanisme de Jijel-1861-	47
Figure 19: Evolution Historique Ville de Jijel-	47
Figure 20: Les Nœuds	48
Figure 21: La direction des voies entre Obéissance / Désobéissance	49
Figure 22: Le tracé des voies.....	49
Figure 23: Les ilots de POS 01	51
Figure 24: Forme des ilots.....	52
Figure 25: Système parcellaire	53
Figure 26: Espace bâti /non bâti	54
Figure 27: Les opérations de la promotion immobilière dans le POS 01	55
Figure 28: Carte de découpage des zones.....	56
Figure 29: Les opérations de la promotion immobilière dans la zone 01	58
Figure 30: Nombre des promotions immobilières dans la zone 01	59

**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS**

Figure 31: Les opérations de la promotion immobilière dans la zone 02	61
Figure 32: Nombre des promotions immobilières dans la zone 02	62
Figure 33: Les opérations de la promotion immobilière dans la zone 03	63
Figure 34: Nombre des promotions immobilières dans la zone 03	64
Figure 35: Situation de projet	65
Figure 36: Plan de sous-sol.....	66
Figure 37: Plan RDC	66
Figure 38: Plan Etage 1 à 5.....	66
Figure 39: Plan Mezzanine	66
Figure 40: Plan de toiture	67
Figure 41: Façade principale	68
Figure 42: Façade postérieure	68
Figure 43: situation de projet.....	69
Figure 44: Plan RDC	70
Figure 45: Plan Sous-Sol	70
Figure 46: Plan Etage courant	71
Figure 47: Plan Mezzanine	71
Figure 48: Plan Toiture.....	71
Figure 49: Plan Buanderie	71
Figure 50: Façade principale+ postérieure	73
Figure 51: situation de projet.....	74
Figure 52: Plan Sous-sol + RDC	74
Figure 53: Plan dernier étage F4	75
Figure 54: Plan étage courant F5.....	75
Figure 55: Plan étage courant (F5 - Studio)	75
Figure 56: Plan étage courant F2 – F4.....	75
Figure 57: Plan étage courant F3.....	75

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: Fiche technique.....	12
Tableau 2: Dimensions des voies	50
Tableau 3: Caractéristiques physiques de la zone 01	58
Tableau 4: Caractéristiques physiques de la zone 02	61
Tableau 5: Caractéristiques physiques de la zone 03	64
Tableau 6: Tableau des surfaces.....	66
Tableau 7: Tableau des surfaces.....	67
Tableau 8: Tableau des surfaces.....	70
Tableau 9: Tableau des surfaces.....	72
Tableau 10: Tableau des surfaces.....	75
Tableau 11: Tableau des surfaces.....	75
Tableau 12: Tableau des surfaces.....	76
Tableau 13: Tableau des surfaces.....	76

LISTE DES ABREVIATIONS

- C.N.E.P** : Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance
CCO : Centre de Convention d'Oran
EPLF : Entreprise de Promotion du Logement Familial
RDC : Rez-de-Chaussée
O.P.G.I : Offices de Promotion et de Gestion Immobilière
A.P.C : Assemblée Populaire Communale
VSP : Vente sur plan
POS : Plan d'Occupation des Sols
COS : Coefficient d'Occupation de Sol
CES : Coefficient d'Emprise de Sol

RESUME

- **En français :**

Les mutations dans le tissu urbain de la ville ont créé une grande diversité morphologique, ces changements sont causés par plusieurs facteurs, mais le facteur le plus important reste le facteur humain, qui a toujours été l'acteur principal dans le processus de renouvellement et la recomposition de ce tissu et la modernisation ses composants. Actuellement, l'État a mis en avant de nombreuses formules pour organiser ce processus, et la plus marquant de ces stratégies est la promotion de l'immobilier.

La promotion immobilière est une formule organisationnelle conçue pour résoudre la crise du logement en Algérie et en améliorer sa qualité, cette formule a deux types, privé et public. Contrairement aux promotions immobilières publiques, les promotions privées ne sont pas entièrement connues, en dépit de ses interventions observées sur le tissu urbain de la ville, de la recomposition de l'ancien tissu et lui confère son propre caractère architectural, causée des effets et des résultats remarquables tant au niveau urbain qu'architectural.

Jijel a un tissu urbain complexe, en particulier dans le centre de la ville, qui a de nombreuses caractéristiques (historiques et architecturales), où il se compose d'ancien tissu colonial, en plus d'éléments urbains et architecturaux modernes, Créer une combinaison entre les différentes époques.

En raison du développement culturel et technologique ainsi que du développement urbain, la mutation et en renouvellement est nécessaire pour faire face aux exigences de l'époque.

Le centre de la ville est devenu un point d'attractivité pour les promoteurs des projets de modernisation, ce qui a entraîné un changement de caractère grâce à sa rénovation après les projets de démolition et de reconstruction, alors que le nombre de demandes de permis de démolition par intérêts de reconstruction augmente. La plupart de ces applications sont proposées par les promoteurs immobiliers.

L'offre et le demande est un facteur principal de toutes ces activités sur les tissus. Cependant, les contributions de ces acteurs ou propriétaires sont principalement caractérisées par l'hétérogénéité, ces stratégies individuelles se caractérisent par l'absence totale de vision globale.

L'IMPACTE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION DES ANCIENS TISSUS URBAINS

• En Arabe :

إن التغييرات الحاصلة على مستوى النسيج الحضري للمدينة قد خلق لنا أنماطا وتنوعا مورفولوجيا كبيرا ، وتحدث هذه التغييرات بفعل عدة عوامل ، لكن يبقى أهمها العامل البشري الذي لطالما كان الفاعل الأساسي في عملية التجديد لهذا النسيج وإعادة تركيبه وتحديث مكوناته ، حاليا قد طرحت الدولة صيغا كثيرة من أجل تنظيم هذه العملية ، ومن أهم هذه الاستراتيجيات الترقية العقارية.

الترقية العقارية هي صيغة تنظيمية موضوعة لحل أزمة السكن في الجزائر وتحسين جودته ، و قد ظمت هذه الصيغة نوعين منها الخاصة و العمومية. عل عكس الترقية العقارية العمومية نجد أن الخاصة غير معروفة بشكل كبير ، بالرغم من تدخلاتها الملاحظة على النسيج الحضري للمدينة المتمثلة في إعادة تركيب النسيج القديم و طرح طابع معماري خاص بها، مما ترك لنا اثار ونتائج ملحوظة عل مستوى الحضري والعمراني على حد سواء.

تمتلك مدينة جيجل نسيج حضري معقد بالخصوص وسط المدينة ، الذي يمتاز بالعديد من الخصائص (تاريخية و عمرانية) ، حيث يتشكل من نسيج إستعماري قديم بالإضافة إلى عناصر حضرية ومعمارية تتصف بالحدثة ، مما خلق لنا مزيج جامع لازمنة مختلفة.

وبسبب التطور الثقافي والتكنولوجي بالإضافة إلى التطور العمراني المتواصل إليه ، يفرض علينا التغيير والتجديد للنسيج لمواكبة متطلبات العصر.

قد أصبح وسط المدينة مجال نشاط لأصحاب المشاريع الترقية ، مما أدى إلى تغيير الطابع من خلال تجديده بعد مشاريع الهدم وإعادة البناء المنتظمة ، حيث أن التزايد في عدد طلبات رخص الهدم لدى مصالح التعمير في تصاعد مستمر. حيث أن أغلب هذه الطلبات مقدمة من طرف المرقبين العقاريين.

كل هذه الأنشطة القائمة على النسيج لها أساس رئيسي وهو العرض والطلب ، ولكن المساهمات التلقائية المقدمة من طرف هؤلاء الفاعلين (ملاك العقار) ، تمتاز أساسا بلانظامية و غير متجانسة ، هذا ماتمليه الاستراتيجيات الفردية في غياب كلي للرؤيا الإجمالية.

L'IMPACTE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION DES ANCIENS TISSUS URBAINS

- **En Anglais :**

The mutations in the urban fabric of the city have created a great morphological diversity, these changes are caused by several factors, but the most important factor remains the human factor, which has always been the main actor in the renewal process and the recomposition of this fabric and modernization its components. Currently, the state has put forward many formulas to organize this process, and the most prominent of these strategies is the promotion of real estate.

Real estate development is an organizational formula designed to solve the housing crisis in Algeria and improve its quality, this formula has two types, private and public. Unlike public real estate promotions, private promotions are not entirely known, despite its interventions observed on the urban fabric of the city, the recomposition of the old fabric and gives it its own architectural character, caused by the effects and outstanding results both at the urban and architectural levels.

Jijel has a complex urban fabric, especially in the center of the city, which has many features (historical and architectural), where it consists of ancient colonial fabric, in addition to modern urban and architectural elements, create a combination between different eras.

Due to the cultural and technological development as well as the urban development, the mutation and renewal is necessary to face the requirements of the time.

The center of the city has become a point of attraction for the promoters of modernization projects, which has led to a change of character thanks to its renovation after the demolition and reconstruction projects, while the number of demolition by reconstruction interest increases. Most of these applications are offered by real estate developers.

Supply and demand is a major factor in all these tissue activities. However, the contributions of these actors or owners are mainly characterized by heterogeneity, these individual strategies are characterized by the total absence of a global vision.

INTRODUCTION GENERALE

I. Préambule

L'habitat en Algérie depuis 1962 à nos jours, s'est développé rapidement, créant une diversité de morphologie dans le tissu urbain, en plus de l'ancien tissu colonial existant.

Ce développement accéléré, résultant de la poussée démographique, a entraîné une détérioration du tissu urbain et a nécessité l'intervention de l'Etat pour réorganiser ce secteur, et créer les conditions nécessaires à la satisfaction des besoins de la population par l'élaboration de lois et la désignation d'organes et de stratégies.

L'État a appliqué de nombreuses stratégies et solutions pour résoudre la crise du logement, mais c'étaient des solutions temporaires qui changeaient rapidement d'une formule à l'autre.

Actuellement, la promotion immobilière est la formule la plus connue en Algérie. Elle a pris une tendance à la hausse en termes de quantité, en raison de son programme et aux facilités offertes aux acteurs, en particulier le secteur privé.

La promotion immobilière a été réalisée pour améliorer la qualité des logements et ajouter un nouveau caractère architectural au tissu urbain.

Le tissu urbain au centre-ville de Jijel est composé de plusieurs couches tissées à travers l'histoire, où l'intervention dans la fabrication de ce tissu a attiré de nombreux acteurs de l'antiquité et n'a pas arrêté de changement à ce jour. Ces formes urbaines résultent donc le plus souvent de phénomène de superposition, stratification ou de substitution.

Les interventions des promoteurs immobiliers sur son tissu urbain sont caractérisées par un mouvement dense de la recomposition urbaine ; c'est un recyclage et un renouvellement urbain, en vue de contrecarrer les dysfonctionnements urbains, « *Les anciennes villes ont toujours été transformées, remodelées et recomposées au cours du temps. Les villes nouvelles prennent naissance dans la majorité des cas à partir d'un noyau d'origine préexistant. La conquête des villes historiques, sur le plan politique, social et économique se consolide lorsque les lieux chargés de significations sont transformés par substitution pour de nouvelles valeurs d'usages. C'est pour cela que le centre-ville polarise les dynamiques multiples qui transforment sa forme et son contenu car il demeure le centre de gravité géométrique des relations urbaines et territoriales* » (CHEVALIER & PEYON J, 1994).

Dans cette optique, la promotion immobilière représente une option intéressante pour la recomposition des tissus anciens et un moyen efficace pour redessiner la ville selon des schémas plus inclusifs capables de générer de nouvelles formes urbaines pour répondre au mieux aux exigences du lieu et des usagers dans le temps.

C'est dans ce cadre général que s'inscrit notre recherche en abordant ce phénomène urbain sous l'angle d'une analyse urbaine qui touche aux aspects urbanistiques, architecturaux et sociaux du cas d'étude et étudie le rôle et l'impact de la promotion immobilière sur la recomposition de ses anciens tissus urbains.

II. Motivation du choix du thème

Le tissu urbain du centre-ville de Jijel est complexe au vu de sa diversité urbaine. Les mutations qu'a connues son tissu urbain constituent une matière première très intéressante à étudier. Nous avons récemment observé l'émergence de processus intensifs sur ce tissu sous forme d'une multitude d'opérations nouvelles de promotion immobilière qui remplacent peu à peu l'ancien tissu.

La plupart de ces opérations ont été réalisées par les acteurs de secteurs publics et privés.

En effet, le secteur de la promotion immobilière privée en Algérie, particulièrement à Jijel, constitue un objet très intéressant à étudier. Bien qu'il soit développé depuis plus d'une décennie, le secteur de la promotion immobilière privée, contrairement à celui de la promotion immobilière publique, n'est pas assez connu. Les études et les travaux sur le secteur de l'habitat en Algérie portent essentiellement soit sur les actions de l'Etat Algérien dès les années soixante pour faire face aux besoins en matière de logements, soit sur l'habitat social, soit enfin sur l'habitat précaire. Face à cette marginalisation du segment privé de la promotion immobilière, il nous a paru utile d'y consacrer cette recherche. Il s'agit ici de mettre en lumière, les acteurs de cette forme de production de la ville, leurs logiques et enfin de mesurer leurs impacts sur celle-ci et le rôle qu'ils jouent dans la recomposition de ces tissus.

III. Problématique

Au centre-ville de Jijel, le système urbain hérité de la période coloniale est à la fois fragile et déséquilibré. Une bonne partie de ce système a subi des changements profonds en raison d'effondrements morphologiques et fonctionnels qui rendent aujourd'hui la gestion urbaine difficile, des signes de dysfonctionnement apparaissent, mis en évidence par la détérioration de l'environnement bâti général actuel et du centre ancien. Cet aspect a été négligé par les responsables qui accordent plutôt la priorité à l'urbanisation dans les zones périurbaines.

L'Etat s'est engagé dans une politique volontariste dont la mise en œuvre a nécessité la création de plusieurs structures techniques et financières. Il s'agit de sociétés de production de terrains, de logements, des établissements financiers et de mécanismes de soutien à la promotion immobilière. Dans ce dispositif, l'Etat intervenait depuis la programmation jusqu'à la commercialisation des logements et la gestion des ensembles réalisés. Il assurait par ailleurs la mise en place des infrastructures et développé la situation urbaine de la ville « protéger les anciens tissus urbains ». En dépit de cette forte implication de l'Etat, l'offre est restée inférieure aux besoins. Cette situation a amplifié l'urbanisation spontanée et non maîtrisée par l'essor des quartiers précaires et des lotissements anarchiques. Désormais hors de portée des ménages à moyen revenu.

Nous constatons aujourd'hui que les contributions du secteur privé dans la recomposition des tissus anciens n'ont pas infléchi la tendance d'urbanisation désordonnée ni réduit les coûts des logements. Parallèlement la croissance accélérée de la population a exacerbé la question de l'accès au logement pour le plus grand nombre de citoyens possible.

Les nombreux effets, qu'ils soient positifs ou négatifs, que provoquent les opérations de promotion immobilière au sein même des tissus anciens des villes ne sont pas des moindres. En effet, cet outil de « re-fabrication » de la ville pourrait s'avérer très prometteur s'il était mené de façon plus ordonnée.

Le présent travail de recherche se focalise sur l'analyse urbaine des nouveaux tissus urbains nés de l'alliance entre les opérations de promotion immobilière et les anciens tissus auxquels ils viennent de greffer. Notre problématique s'interroge sur la logique de cette forme de recomposition de la ville, de son impact sur la structuration urbaine et s'articule autour des questionnements suivants :

- *Quels sont les effets réels de la promotion immobilière sur les différentes composantes du tissu urbain existant ?*
- *Quels sont les conséquences spatiales de ce phénomène sur la ville et quel rôle joue-t-il dans la recomposition de ses tissus ?*
- *Quel est l'impact physique de la promotion immobilière sur la structuration urbaine de la ville ?*

IV. Hypothèses

Afin de répondre à la problématique précédente nous nous sommes proposé un ensemble d'hypothèses :

- Nous abordons dans la première hypothèse l'idée selon laquelle la promotion immobilière est l'une des stratégies de réduire la crise du logement et de développer le tissu urbain, l'État ayant élaboré les lois nécessaires pour la réglementer, mais les résultats obtenus avec cette formule n'ont pas été à la hauteur des attentes à cause des acteurs privés « promoteurs immobiliers » qui spéculent.
- Nous avons affirmé, dans notre seconde hypothèse, que les modèles actuels de "la recomposition" sont en rupture avec leur environnement urbain, donc le tissu urbain ancien est non renouvelable, ce dernier ne peut pas soutenir les actions des promoteurs immobiliers ; la faiblesse de la structure urbaine et l'absence de ses composants, sont à l'origine de l'incompatibilité dans le renouvellement et l'adaptation de ce tissu.
- Dans notre troisième hypothèse, nous avons affirmé que le renouvellement joue un rôle essentiel dans les dynamiques urbaines actuelles et de la recomposition de tissu. Mais les interventions individuelles restent toutefois hétérogènes et manquent de coordination. En dépit des efforts déployés par l'État pour réglementer ce secteur et ses utilisateurs par le biais de systèmes et les collectivités locales organisées, il existe un vide juridique et réglementaire qui nous a créés des problèmes au niveau d'environnement urbain et architectural.

V. Objectifs de la recherche

Au-delà de ces hypothèses, notre travail vise une meilleure connaissance des activités de promotion immobilière au centre-ville de Jijel. Aussi, il consiste à mettre en lumière les

opérations immobilières en insistant sur leurs dimensions spatiales et ses effets sur le vieux tissu urbain.

Le POS 01 de la ville de Jijel, l'une des zones de prédilection des promoteurs et aménageurs et zones potentielles d'extension servira de cadre d'investigation. En effet, cette partie du territoire de la commune, représente un nouveau front d'urbanisation et l'ensemble des principaux promoteurs immobiliers y ont réalisé des programmes.

VI. Méthodologie de recherche

Le thème se rapporte avec la problématique sur l'impact de la promotion immobilière sur la recomposition des anciens tissus urbains. Il est surtout question dans ce travail de proposer une étude visant à cibler les effets des acteurs privés sur les tissus urbains existés.

Notre mémoire de recherche obéit d'une manière générale à un processus de développements bien défini, a pour objectif de rassembler le maximum d'informations se rapportant avec la problématique établie. Afin d'atteindre le but souhaité, Ce travail est parcouru par plusieurs étapes présentées comme suit :

Il est question de mieux cerner le thème en développant un certain nombre de concepts, de notions considérées comme fondamentales pour une meilleure maîtrise du thème.

1- Recherche théorique

A. La documentation

➤ Les supports papiers :

Utilisée comme moyen de collecte d'information concrète, indispensable pour tout travail de recherche, contient tous les documents écrits se rapportant avec le thème choisi.

- Les ouvrages : les livres sur le sujet (promotion immobilière, habitats, tissu urbain, le renouvellement urbain, la construction de la ville sur la ville).
- En outre, des mémoires de fin d'étude qui ont été consultés : comme recherches universitaires (mémoire fin d'étude, thèse de magistère).

➤ Les supports électroniques :

Ce sont des articles sous forme des fichiers : PDF, Word, power point.

Cette recherche été très fructueuse, car elle nous a fournît des documents qui traitent de l'état actuel du secteur promotionnelle, des revus, textes législatifs : textes relatifs au POS 01, des permis de construire.

B. L'observation :

Elle nous a aidées à rassembler certaines informations sur les tissus existants de la zone d'étude et les comportements des acteurs participants dans la mutation de la forme urbaine.

VII. Méthodologie de mémoire

La recherche a été divisée en 2 parties :

- Recherche thématique.
- Recherche analytique.

Approche thématique :

Elle concerne l'ensemble des définitions ; des notions théoriques relatives à la promotion immobilière, ainsi que l'ancien tissu urbain ; cette partie est très importante car elle nous permet d'avoir une base théorique, comme on peut la considérer le noyau central dans la création des principaux éléments qui constituent notre projection urbanistique et architecturale.

Cette approche est constituée de deux (02) chapitres :

Le chapitre 01 ; intitulé stratégie et processus de promotion immobilière.

Ce chapitre vise à donner une idée sur la promotion immobilière, son historique, définition de la promotion et du promoteur, découvrir les lois et règlementation de cette formule, ses activités, ainsi que donner une idée sur le déroulement de l'opération en Algérie.

Le chapitre 02 ; intitulé Les composants de l'ancien tissu urbain du centre-ville ' entre la conservation et le renouvellement '.

Dans ce même chapitre nous vous invitons à découvrir la définition et l'historique, ainsi que la détermination de ses différentes dégradations, La mutation urbaine et le renouvellement au centre-ville, Le renouvellement urbain et comment protéger un territoire déjà urbanisé.

Approche analytique :

Cette approche contient un chapitre :

Le chapitre 03 : comprend l'analyse urbaine, architecturale et sociale.

VIII. Structure du mémoire

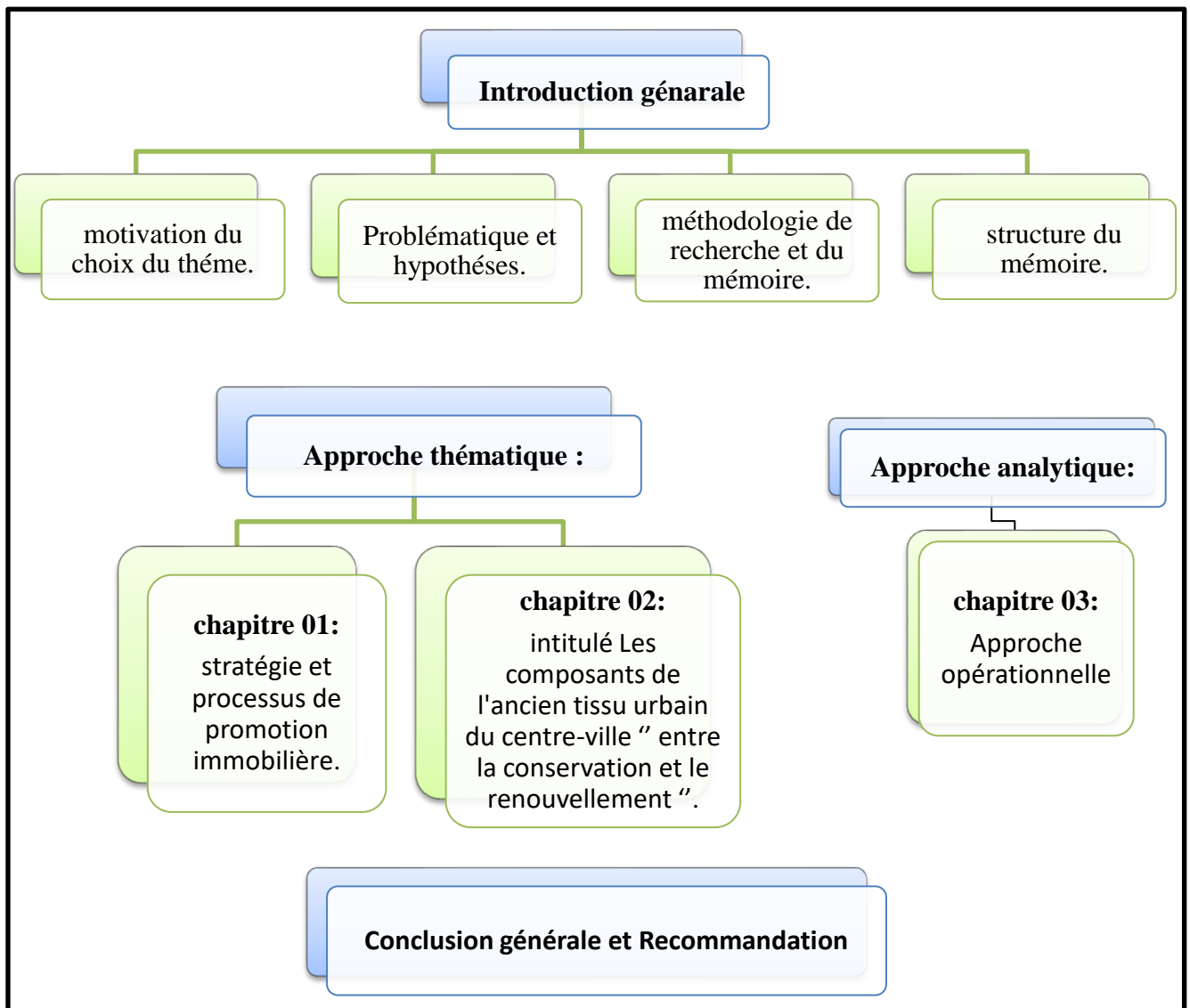


Figure 1: Structure du mémoire de fin d'étude
Source : Auteur

CHAPITRE 01 : STRATEGIE ET PROCESSUS DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

1.1. Introduction

L'habitat en Algérie c'est un sujet d'actualité, en raison de la croissance de l'activité de la population et de la demande intense de logements. Donc l'État doit adopter un nouveau style résidentiel, « la promotion immobilière », que nous aborderons dans ce chapitre.

La promotion immobilière s'est définie dans les faits à partir des années 1950, comme une activité qui consiste à concevoir, organiser et réaliser la construction d'immeubles de logements destinés à être vendus en copropriété à des souscripteurs qui financent l'opération. Christian Topalov (1974) quant à lui définit le promoteur comme un agent social qui assure la gestion d'un capital immobilier de circulation dans sa phase de transformation en « marchandise logement » (Kanga, 2015). Cette définition est restrictive puisqu'aujourd'hui la promotion immobilière ne concerne pas exclusivement sur le bien logement.

Notre recherche est basée sur l'apport de la promotion immobilière dans la création et la rénovation des villes. Donc : **Quelle est cette formule ? Ces types, activités, exigences et composants ? Et comment se déroule ses opérations ?**

1.2. Généralité : la promotion immobilière dans le monde

La promotion immobilière est un secteur très dynamique, participant à la croissance économique de nombreux pays. En effet, dans les pays développés, le secteur a atteint un degré de développement tel qu'il contribue significativement à la création d'emplois autant qu'à la génération d'une forte valeur ajoutée.

1.2.1. En Chine, une croissance spectaculaire

Depuis la réforme du logement instituée en 1998, l'investissement immobilier en Chine a connu une forte croissance, évaluée à 20% en moyenne depuis lors. Cette réforme, basée sur le désengagement de l'Etat du secteur immobilier, a entraîné une croissance importante du taux de propriété qui a doublé en 5 ans. Elle a également, rapporté 2,8 Md. Dh à l'Etat chinois.

LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION DES ANCIENS TISSUS URBAINS

Il est à signaler que l'achat d'un appartement constitue le placement financier le plus sûr pour de nombreux chinois, contribuant ainsi à la promotion du secteur immobilier et entraînant le ralentissement du développement des marchés boursiers. De ce fait, la croissance de l'investissement immobilier en Chine a favorisé la demande pour les matériaux de construction et la spéculation immobilière.

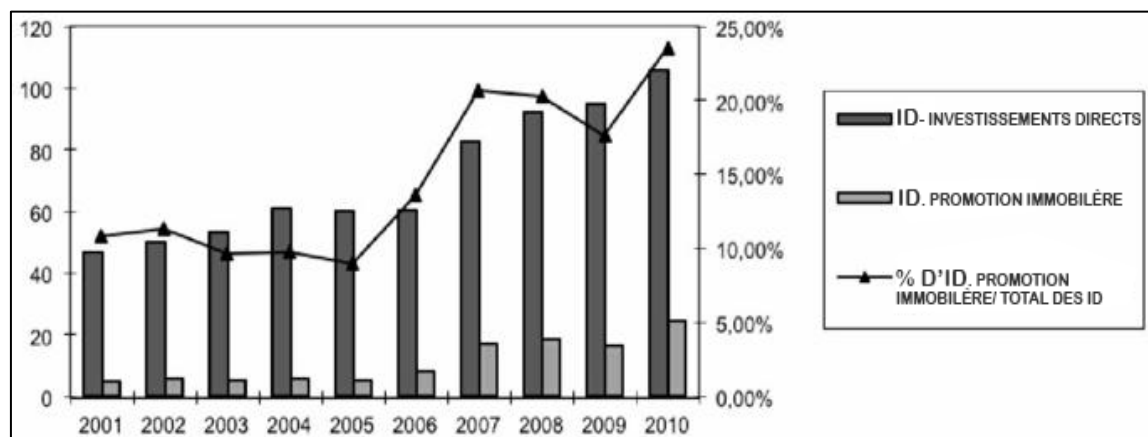


Figure 2: Investissements directs de la promotion immobilière en Chine,
Source : <https://www.cairn.info/revue-tiers-monde-2014>

Ce secteur, en Chine, est dominé par les entreprises locales qui sont fortement concentrées dans les grandes villes où le rythme de construction est élevé. En dépit de sa forte croissance, le marché chinois reste fermé aux investissements étrangers qui ne sont autorisés que sous forme de joint-venture minoritaire avec des partenaires chinois. Les hongkongais font exception. En effet, ceux-ci sont autorisés à investir et à implanter des filiales en Chine grâce à l'accord CEPA (Chinese Mainland/ Hong Kong Closer Economic Partnership).

La réussite de la Chine dans le secteur de la promotion immobilière repose sur le désengagement de l'Etat en faveur des promoteurs privés, la concentration autour des gros promoteurs et la présentation d'avantages fiscaux aux différents intervenants. (Bank, Novembre 2006)

1.2.2. En France, L'activité de promotion immobilière prend alors son essor avec la crise du logement

L'activité de promotion immobilière connaît un véritable essor à partir de 1962 avec la proclamation de l'indépendance de l'Algérie où plus de 700 000 français reviennent en métropole. L'accueil devient alors très compliqué avec une capacité de logement très

LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION DES ANCIENS TISSUS URBAINS

insuffisante. Les promoteurs tirent profit d'une forte demande pour construire une offre adéquate.

En 1991, l'éclatement de la bulle immobilière provoque une revente massive des promesses de vente avec une véritable chute du prix de ces promesses de 30 à 40%. L'activité de promotion immobilière sera de nouveau en crise avec la « crise des subprimes de 2008 » avec une baisse du volume des ventes de logements neufs de 34%. Plus récemment, la loi ALUR de 2013 a contribué à une complexification du cadre juridique de la promotion immobilière dans le domaine privé, en encadrant les loyers et en renforçant l'obligation d'information des acquéreurs à la signature du compromis de vente.

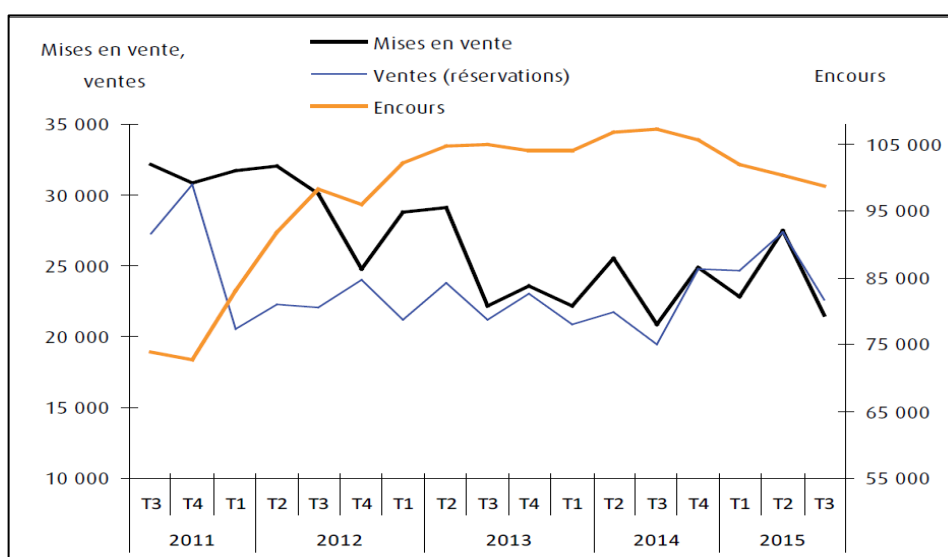


Figure 3: L'évolution des ventes du secteur de la promotion immobilière en France
Source : <https://www.homunity.com/fr/blog/immobilier/la-promotion-immobiliere-en-france>

En 2013, les ventes se compliquent avec seulement 74 000 logements neufs vendus contre 115 000 en 2010. Cependant, l'activité de promotion immobilière affiche aujourd'hui de belles réussites, soutenue par des dispositions fiscales favorables aux investisseurs et aux acquéreurs. (Anon., Jun 6, 2017)

1.2.3. En Egypte, un regain de dynamisme depuis les années 90

Le marché immobilier en Egypte a souffert pendant les années 80 de l'inadéquation entre l'offre et la demande. En effet, l'offre s'est concentrée sur le logement de luxe, garantissant un taux de retour sur investissement élevé, alors que la demande était majoritairement orientée vers les logements sociaux et de moyen standing.

L'offre actuelle ne couvre que 25% des besoins de la population estimée à 750 000 unités par an. L'inadéquation entre l'offre et la demande est aggravée par la forte proportion de

logements vides atteignant 50 000 unités, soit 15% du total des logements du Caire. Cet écart s'explique, essentiellement, par les motivations spéculatives que représentent l'acquisition d'un logement et le souhait des propriétaires de conserver leurs biens pour leurs enfants.

Le secteur a connu un regain de dynamisme depuis les années 1990 suite aux efforts entrepris par le gouvernement afin de proposer des logements aux couches moyennes et inférieures de la population. A cet égard, deux projets importants sont actuellement menés par les autorités publiques : le Projet qui prévoit la construction de 70 000 logements destinés à de jeunes adultes et le Future Housing Project qui concerne 15 000 logements destinés à une population à revenus limités. (Bank, Novembre 2006).

1.2.4. En Algérie : Une nouvelle formule de la résolution de la crise de l'habitat

L'activité de promotion immobilière en Algérie remonte aux années - 1973,1974 après publication du décret N°73/82 du 5 juin 1973, fixant les conditions de vente de logements neufs par les organismes publics, promoteurs d'immeubles collectifs encourage les citoyens, notamment les épargnants, à l'accession à la propriété du logement.

A partir de 1979, des mesures importantes avaient été prises dans le cadre de la résolution de la crise de l'habitat ; la formule du « Logement Promotionnel » était destinée à diminuer la tension autour du « Logement Social Locatif » ; elle permettait aux ménages, pourvus de moyens limités, d'accéder, grâce à des facilités, à des aides de la part de l'Etat, au logement.

Les programmes d'habitat promotionnels étaient, depuis l'année 1979, financés par la C.N.E.P. ; le montant du prêt était fixé à 50% du coût du projet avec un taux d'intérêt de 3,5 % par an, étalés sur une période de remboursement de 25 ans et un différé de 3 ans.

La loi du 26 novembre 1986, relative à la promotion immobilière publique marque l'intérêt des pouvoirs publics vis-à-vis de l'organisation de la profession ; elle élargit le champ du logement promotionnel aux entreprises, aux collectivités locales, aux personnes physiques et morales.

A partir de 1986, le financement et la production du logement promotionnel font appel à de nouvelles formules ; de nouvelles ressources relatives à la promotion immobilière privée sont mises en place par les pouvoirs publics ; pour objectif le développement du patrimoine national et permettre aux capitaux privés nationaux d'œuvrer dans des opérations de promotion immobilière, cette loi avait ouvert de nouvelles perspectives et avait donné la

possibilités a toutes promoteurs ayant des capacités financières, et techniques adéquates pour les orientés vers la construction. (Boudraa & Boucebaine, 2010)

1.2.4.1. Exemple similaire : « Cité de la mer » Oran

Le méga-projet de promotion immobilière qui porte sur la réalisation dans un délai de 4 ans, d'un ensemble immobilier de 2000 logements haut standing sur un site de 150 000 m² longeant la frange maritime Est d'Oran, à proximité du CCO (centre de conventions d'Oran) du groupe pétrolier SONATRACH, baptisé « Cité de la mer », Un partenariat entre le groupe saoudien SNASCO de la riche famille Al-Soray et l'EPLF d'Oran, est en bonne voie de lancement. (Anon., 2008)



Figure 4: Vue en 3D

Source : <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=775458>

Tableau1:Fiche technique

SOMMAIRE	
Projet	Cité de la mer
Localisation	Oran, Algérie
Surface du terrain	135000 m ²
Hauteur	2sous-sols, R+19
Surface totale (m ²)	669.640
Nombre de logements	2.300
Bureaux	33.966 m ²
Service de résidences	31.766 m ²
Commerces	48.688 m ²
Parking	150.059 m ² / 4450 places
Locaux techniques	31.888 m ²
TOTAL	669.640 m²

Source : Auteur



Figure 5: Façade Nord

Source : <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=775458>

- Nouveau pôle à Oran Est.
- Un développement particulier de la façade maritime.
- Création d'espaces piétons et des résidences de haute gamme.
- Au RDC, des arcades rappelant le style du front de mer.
- Du 1^{er} au 5^{ème} étage, des barres servant de bases pour les tours.

LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION DES ANCIENS TISSUS URBAINS

➤ A partir du 5ème étage, plusieurs types de tours (tour pic, tour voile, tour phare...).

Création en Algérie d'un nouveau type de mode de vie haut de gamme et un point de repère dans le bassin méditerranéen.

- 10 tours de 19 étages et 8 barres multifonctionnelles.

Sa réalisation est évaluée de 400 millions d'Euros. Il comprendra des ilots résidentiels de grande hauteur, des magasins, des parkings, une vaste zone piétonnière, plusieurs espaces verts et des salles de sport.

- Harmonie avec l'environnement naturel.

- Réponse au contexte urbain.

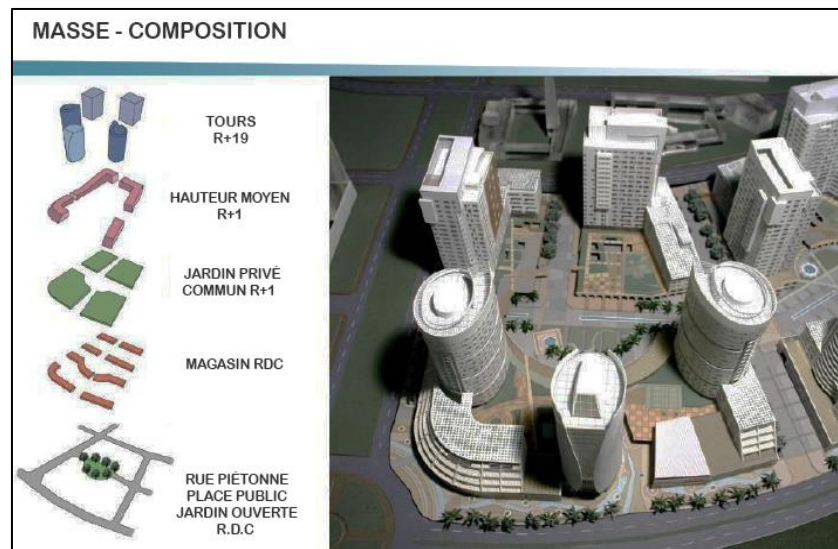


Figure 6: Composition de masse

Source : <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=775458>

- **Objectif du projet :**
 - Mettre en valeur Oran pour une stature internationale.
- **Stratégie du plan de masse :**
 - Elaborer un concept pour améliorer et moderniser la ville d'Oran.

LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS

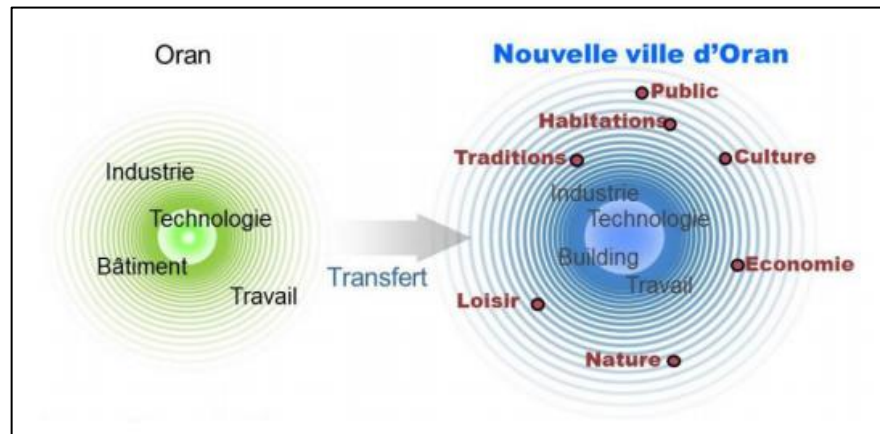


Figure 7: Stratégie du plan de masse

Source : <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=775458>



Figure 8: Plan de masse

Source : <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=775458>

1. Stratégie d'un nouveau concept de l'espace public :

- Multi complexe avec des places thématiques.
- Mise en valeur par la création d'un grand axe piétonnier.
- Rue piétonnière agrémentée :
- Les rues commerçantes créent un nouvel espace public dans la ville.

LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS



Figure 9: Concept de l'espace public

Source : <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=775458>

Résidence haut de gamme : Création à Oran d'un nouveau type de mode de vie « haut de gamme » et d'un point de repère dans le bassin méditerranéen.

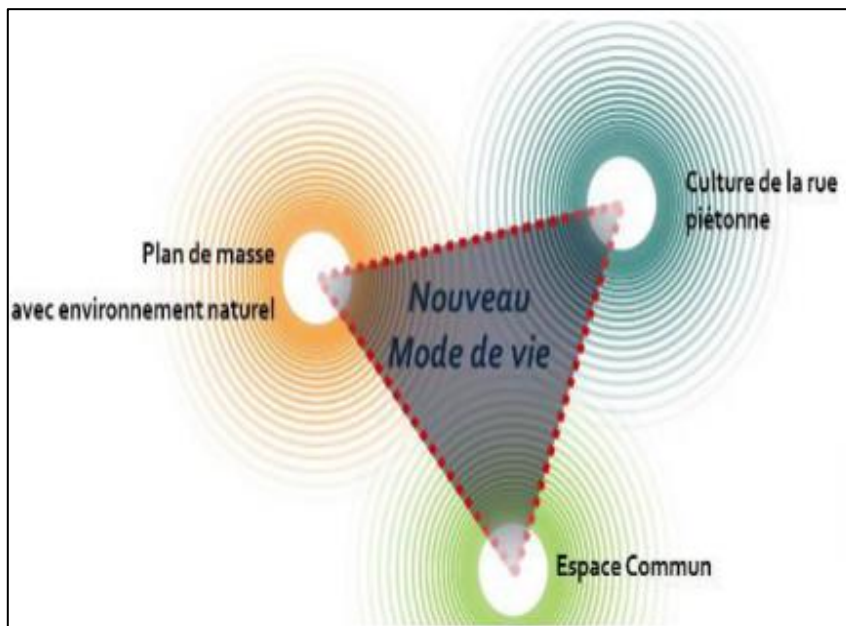


Figure 10: Stratégie de la vie commune

Source : <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=775458>

2. Stratégie de la vie commune :

Espace commun

Espace paysager

2. Commerce :

Vague de la mer

Boutique se luxe

Grande marque, beauté, bien-être,
esthétique...

Rue de la culture

Magasin populaire

Restaurant, café, mode,
Multimédia...

Corridor urbain

Magasin de voisinage

Supermarché, coiffeur, pharmacie,
blanchisserie...

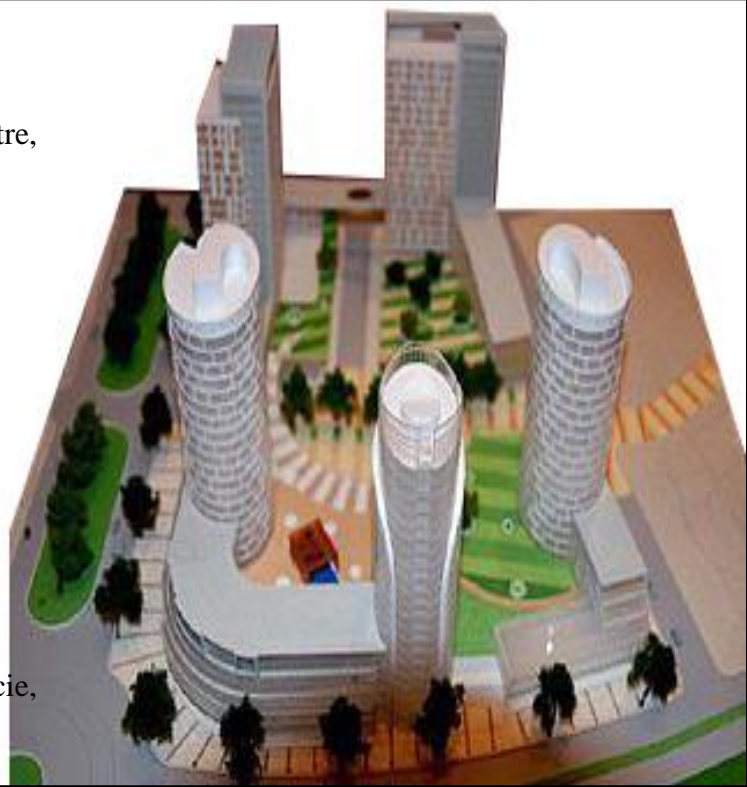


Figure 11: Commerces

Source : <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=775458>

Ce projet n'a pas vu le jour pour des raisons que nous ignorons.

1.3. Qu'est-ce qu'une promotion immobilière ?

Activité économique contribuant à la production de biens immobiliers destinés à être vendus à des clients acquéreurs qui, soit les utiliseront pour leur propre usage, soit les mettront en location tout en les conservant en patrimoine.

Ces biens immobiliers produits sont de multiples catégories, correspondant à des besoins et usages en évolution permanente : le logement bien sûr sous toutes ses formes (de la maison individuelle à l'immeuble collectif), l'immobilier destiné aux activités économiques et des entreprises (bureaux –commerces –entrepôts), l'immobilier de loisirs, etc.

La spécificité de cette activité est liée aux caractéristiques de l'acte de promotion immobilière. Chaque opération qui conduit à la réalisation et à la commercialisation d'un programme immobilier, quelle qu'en soit la nature, s'apparente à un « prototype » puisqu'elle se déroule sur un terrain (et un site) par essence unique et connaît ainsi un rythme propre. L'acte de promotion immobilière regroupe l'ensemble des actions et moyens mis en œuvre pour édifier un immeuble sur un terrain préalablement maîtrisé et pour faire accéder un client (acquéreur) à sa propriété. La vente de l'immeuble – par celui qui a pris l'initiative de sa réalisation (le promoteur) – constitue bien l'objet générique de cet acte. Construire pour autrui, construire la propriété d'autrui résume sa finalité. (Bertrand, Avril 2003)

Il s'agit d'une activité relativement récente en Algérie, le premier texte législatif a été promulgué en 1986. (Loi n° 86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière). C'est « le développement du patrimoine immobilier » qui est visé. (Hafiz, 12/09/2007)

La promotion immobilière est « modulée en fonction des besoins sociaux en matière d'habitat, elle consiste en la construction d'immeubles ou d'ensembles d'immeubles à usage principal d'habitation... » (Article 3 alinéa 2). Du fait de la crise aiguë en matière de logements, le législateur favorise « l'habitat de type collectif et semi collectif, particulièrement en milieu urbain ». (Hafiz, 12/09/2007)

Le « Logement Promotionnel » est une formule qui permet l'accès à la propriété du logement social; il s'adresse à la catégorie sociale dite « moyenne »; celle-ci est constituée essentiellement de salariés aux revenus modestes ; leur accès à la propriété du logement ne peut être soldé qu'à la faveur d'un montage financier à moyen ou long terme; la loi distingue le « Logement–Social-Locatif » du « Logement Promotionnel »; chacune de ces catégories est définie par sa destination, son mode de financement, ses prescriptions techniques ; le premier est destiné aux couches les plus défavorisées; le deuxième est un logement de meilleure qualité que le précédent; les sources de financement proviennent d'organismes, autres que le Trésor Public .

L'un de ses objectifs consistait à construire des logements répondant, selon une logique de qualité et de prix, au plus large éventail de la demande solvable.

1.3.1. La promotion immobilière publique

Les principaux opérateurs de la promotion immobilière publique sont : Les O.P.G.I office de promotion et de gestion immobilière, les collectivités locales

1.3.2. La promotion immobilière privée

La promotion immobilière privée avait pour objectifs de donner une dynamique nouvelle au secteur de la construction et de soulager un secteur public en difficulté ; en effet, celui-ci ne pouvait répondre de manière concrète à la très forte demande en logements sociaux; malheureusement cette dynamique avait pris une orientation différente de celle qui était prévue par ses initiateurs ; en effet alors que la demande était dirigée vers les logements de la catégorie dite « sociale », la production immobilière privée s'était préoccupée des logements de la catégorie « grand standing » avec une forte proportion de logements « individuels » ; le décalage entre l'offre et la demande n'aura pas été modifié de manière sensible.

Durant de nombreuses années, le logement promotionnel était initié uniquement par des organismes publics ; seuls, les collectivités locales, les administrations avaient la possibilité d'initier les programmes de logements promotionnels au profit de leurs administrés.

Ainsi, le citoyen désireux d'acquérir un logement dans le cadre de la promotion immobilière et disposant de moyens suffisants, pourra trouver une réponse à ses préoccupations, des lors que les principes et les garanties relatives à l'accession à la propriété du logement sont arrêtées.

L'objectif du législateur vise l'intégration de l'épargne privée dans l'effort national de construction des logements ; un ensemble de mesures incitatives sont prévues dans ce sens ; d'autres mesures sont destinées à décourager la spéculation. (SABAH, 2008).

1.4. Qu'est-ce qu'un promoteur immobilier ?

Le promoteur immobilier est un professionnel du monde de la construction immobilière. Il peut s'agir aussi bien d'une personne physique que d'une personne morale. Dans ce dernier cas, il peut s'agir d'une société de promotion immobilière regroupant plusieurs associés, eux-mêmes promoteurs. (Anon., s.d.)

Selon les textes juridiques, on considère comme promoteur immobilier : toute personne physique ou morale qui exerce les activités visées par l'article N°02 et 03 du Décret législatif n° 93- 03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière. (Anon., 2016)

A cet effet, le promoteur immobilier est la personne ou la société qui a l'initiative de la construction et en assure l'étude, le suivi des immeubles destinés à la vente ou à la location.

1.5. Les obligations du promoteur immobilier

1.5.1. Les obligations du promoteur

Le promoteur immobilier est soumis à un ensemble d'obligation comme suit :

- **Obligations contractuelles** : nées du contrat de la promotion immobilière et comprennent le prix, le modèle de construction, les échéances de paiement, les délais de réalisation...etc.
- **Obligations de droit commun** : ce sont les obligations au quelles est soumis le promoteur du fait d'obligation liée à la vente « garantie des vices cachés après la livraison ».
- **Obligations particulières** : sont l'obligation de souscrire une assurance garantie et l'obligation d'assurance promoteur. Elles sont fixées par le Décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière.

1.5.2. Les garanties de l'acquéreur

Le promoteur immobilier est soumis envers l'acquéreur à des garanties qui sont :

- **Garanties du droit commun** : ce sont celles découlant en générale du contrat de vente, celles du contrat d'entreprise, dont notamment la garantie décennale.
- **Garanties particulières** : ce sont les garanties prévues par le Décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière, qui confère à l'acquéreur un privilège de premier rang. (SABAH, 2008).

1.6. Les exigences de promoteur immobilier

En matière de conception, d'aménagement et de construction, l'activité de promotion immobilière est régie par les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction fixées par la législation en vigueur ainsi que celles fixées par la présente loi. Aucun projet immobilier ne peut être érigé en contradiction avec le contenu des plans d'aménagement et d'urbanisme dûment approuvés. Art.8

La restauration immobilière, la rénovation urbaine, la réhabilitation, la restructuration ainsi que le confortement doivent être réalisés dans le respect des plans approuvés par les autorités habilitées. Art.9

La conception du ou des bâtiments faisant l'objet d'extension d'un projet immobilier existant doit prendre en compte l'harmonie architecturale et urbanistique ainsi que le cadre esthétique par rapport à l'ensemble immobilier d'origine. Art.10

Ne peuvent être érigés que les projets immobiliers conformes aux plans d'urbanisme et disposant des actes et des autorisations préalables et requises par la législation et la réglementation en vigueur et notamment ceux :

Qui sont situés dans les limites compatibles avec les objectifs de sauvegarde des équilibres écologiques lorsqu'ils sont situés sur des sites naturels, des sites archéologiques, des parcs naturels et leurs abords.

Qui respectent l'économie urbaine lorsqu'ils sont situés à l'intérieur des parties urbanisées des villes. Art.11 (régissant, 2011)

1.7. Activité de la promotion immobilière

L'activité de promotion immobilière regroupe l'ensemble des opérations concourant à la réalisation de projets immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres.

Les projets immobiliers concernés peuvent porter sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et accessoirement des locaux à usage artisanal ou commercial.

Le domaine de l'activité de promotion immobilière couvre les opérations suivantes
Art.15

- La réalisation des programmes de logements, de bureaux et des équipements collectifs d'accompagnement nécessaires à leur fonctionnement ;
- L'acquisition et l'aménagement de terrains en vue de servir à la construction ;
- La rénovation, la réhabilitation, la restructuration, la restauration et le confortement de constructions.

Toute personne physique ou morale initiant un projet immobilier conçu pour la vente ou la location est tenue de recourir aux services d'un entrepreneur dûment qualifié selon l'importance du projet immobilier. La relation entre les deux parties est établie par contrat d'entreprise conclu après l'obtention des actes d'urbanisme requis.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire. Art.16.

1.8. Profession de promoteur immobilier

Le promoteur immobilier assure la responsabilité de la coordination de l'ensemble des opérations se rapportant aux études, à la recherche et la mobilisation de financements ainsi que l'exécution des travaux de réalisation du projet immobilier. Art.17

Le promoteur immobilier ne peut ni céder ni transmettre son agrément. Toute modification de la forme, la dénomination ou la raison sociale au cours de ses activités ainsi que le changement du gérant entraînent de plein droit la caducité de l'agrément et implique l'obligation de son renouvellement selon les mêmes formes et conditions requises pour son obtention. Art.22

L'octroi d'un agrément à un promoteur immobilier implique son inscription au tableau national des promoteurs immobiliers et vaut autorisation d'exercice de la profession sous réserve de l'accomplissement des autres formalités administratives et fiscales requises pour son obtention.

Le tableau national est tenu par le Ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme.

Les modalités de la tenue du tableau national sont définies par voie réglementaire. Art.23 (régissant, 2011).

1.9. Conseil supérieur de la profession de promoteur immobilier

Il est institué un conseil supérieur de la profession de promoteur immobilier chargé, notamment :

- De proposer toutes mesures susceptibles de renforcer l'exercice de l'activité de promotion immobilière ;
- De veiller au respect des règles de déontologie dans l'exercice de la profession de promoteur immobilier ;
- D'émettre un avis sur toute question relative à la profession sur sa propre initiative et/ou à la demande des pouvoirs publics.

La composition, l'organisation et le fonctionnement du conseil supérieur de la profession de promoteur immobilier sont fixés par voie réglementaire. Art.24

1.10. Fonds de garantie et de caution mutuelle de l'activité de promotion immobilière

Outre les autres assurances requises par la législation en vigueur et dans le cadre de l'exercice de sa profession, conformément à ses engagements, le promoteur immobilier, qui entreprend la réalisation d'un projet immobilier en vue de sa vente avant son achèvement, est tenu de souscrire une garantie de promotion immobilière à l'effet de garantir notamment Art.54.

- Le remboursement des paiements effectués par les acquéreurs sous forme d'avances ;
- L'achèvement des travaux ;

La plus large couverture des engagements professionnels et techniques.

Tous les promoteurs immobiliers agréés et inscrits au tableau national des promoteurs immobiliers doivent être affiliés au fonds de garantie et de caution mutuelle de l'activité de promotion immobilière tel qu'institué par la loi de finances pour 1993, ci-après désigné « le fonds de garantie ». Le fonds de garantie a pour mission de veiller à la mise en place de garanties et assurances à la souscription desquelles sont tenus les promoteurs immobiliers. Art.55

Dans le cas de faillite ou de liquidation judiciaire d'un promoteur immobilier ayant procédé à une vente sur plan, le fonds de garantie bénéficie, par subrogation aux acquéreurs, d'un privilège de premier rang dans la limite des créances desdits acquéreurs et des fonds versés au promoteur immobilier en liquidation judiciaire et ou en faillite. Art.58 (régissant, 2011)

1.11. Déroulement d'une opération la promotion immobilière

Les grandes tâches de toute opération peuvent être ainsi résumées :

- Initiation du projet et maîtrise du terrain correspondant,
- Étude de faisabilité technique, commerciale et financière,
- Mise en place des financements, apports de fonds propres et concours bancaires,
- Coordination de l'opération de construction depuis les études architecturales et techniques, le recueil des autorisations de construire, la signature des marchés de travaux et le suivi de la construction jusqu'à la réception auprès des entreprises et la livraison des locaux vendus à leurs acquéreurs,

- La commercialisation du programme,
- L'achèvement de l'opération avec l'apurement des comptes et des engagements divers.
Toute opération comporte deux grandes phases :
- La première de développement et de montage durant laquelle, à partir d'une opportunité foncière, sont appréciées toutes les composantes du projet immobilier qui vont permettre de décider de l'engager en en prenant le risque calculé,
- La seconde qui correspond à la réalisation du programme et donc à sa construction, à sa commercialisation et à la gestion de toutes les tâches et de tous les problèmes pouvant survenir pendant le déroulement de l'opération qui dure en moyenne de 18 mois à 2 ans. Des délais beaucoup plus longs sont souvent observés en raison, soit de l'importance et de la complexité du projet, soit des multiples difficultés et obstacles qui peuvent ralentir, voire contrarier son avancement. (Bertrand, Avril 2003)

1.11.1. Elaboration du projet : cette phase passe par deux étapes principales

Etude architecturale et technique : établie par un architecte agréé. Elle doit être sanctionnée par des demandes d'obtention des autorisations administratives préalables « tel que le permis de construire...etc. ».

Etude économique et financière : cette étude élaborée à l'initiative du promoteur, et vise deux volets : évaluation du projet et le financement de l'opération. (CHOUGUIAT, 2001)

1.11.2. Les autorisations administratives préalables

La promotion immobilière est soumise aux règles générales de la construction en matière d'autorisation administratives préalables « tel que le permis de construire...etc. »

L'obtention des autorisations administratives préalables est une condition à toute opération des immeubles réalisés dans le cadre de la promotion immobilière. (Banque, s.d.)

Dans ce dispositif, l'initiative émane de l'A.P.C. qui décide de la taille et de la localisation des projets ; pour les pouvoirs publics, le logement doit devenir d'abord un problème à résoudre au niveau local.

Lorsque l'opération est définie, l'A.P.C. prépare, par le biais des services chargés de l'Habitat et de l'Urbanisme, ou bien par l'Agence Foncière locale, un cahier des charges ; celui-ci va définir les droits et les obligations des deux parties - A.P.C. -promoteur – ainsi que les prescriptions techniques.

Ce Cahier des Charges constitue un outil privilégié de contrôle ; ce contrôle concerne la programmation du projet, la coordination des opérations, sous leur aspect juridique, foncier, urbanistique, foncier ; il concerne aussi la vérification des coûts et des délais de réalisation.

Afin de recueillir les candidatures des promoteurs privés, l'A.P.C. procède à une large publicité par voie de presse ou d'affichage ; les propositions des promoteurs privés sont sélectionnées sur la base des critères suivants : l'apport du terrain d'assiette, la capacité d'autofinancement du promoteur, les garanties techniques, financières et les qualifications personnelles, les coûts et les délais de réalisation, le taux d'intégration des matériaux produits localement, le type d'habitat projeté et son intégration à l'environnement.

Dès que le promoteur est retenu, l'opération est lancée ; le programme de vente des logements fera l'objet de contrats de réservation qui préciseront la description et le standing du logement, la situation et les caractéristiques de l'immeuble concerné, la date prévisionnelle de livraison des logements, le prix de vente prévisionnel.

1.11.3. Procédure de commercialisation

- ***La vente sur plan :***

La vente sur plan « par abréviation VSP » est un mode de vente introduit par le Décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière, qui stipule en son article 09 que :

« Sous réserve de présenter des garanties techniques et financières suffisantes, telles que prévues par les articles 10, 11, 17 et 18 du décret ci-dessus ; un promoteur immobilier peut céder à un acquéreur, un immeuble ou fraction d'immeuble avant achèvement des travaux ». Dans ce cas, la transaction est formalisée par un contrat de vente sur plan. (acquéreurs, 2000)

L'Etat avait introduit des aménagements au dispositif existant ; l'initiateur d'une promotion immobilière peut dorénavant valider son projet sur la base d'un dossier sommaire ; celui-ci comporte la propriété du terrain, la fiche technique, le permis de construire ou bien un certificat d'urbanisme, un engagement du promoteur de céder ces logements à des bénéficiaires éligibles à l'aide de l'Etat.

Cette assurance est jointe par le notaire au contrat de -V.S.P.- conformément à la loi ; le niveau de cette assurance se situe entre 0,1% et 1% du prix total du logement et n'influe pas sur son prix de revient ; les banques sont devenues un acteur essentiel ; leurs intérêts varient entre 6% et 6,5 % pour la C.N.E.P. et entre 7% et 8% pour les autres banques.

1.12. Conclusion

En guise de conclusion, le logement promotionnel en Algérie est un projet socialement ambitieux. Dans cette formule le projet de l'État est le développement de logement et l'amélioration urbaine, Et en vue de fournir un logement aux résidents de la classe moyenne.

La promotion est divisée en deux catégories privé et publique. L'activité de promotion immobilière est soumise aux règles d'urbanisme et de construction générale définies par la loi.

Aucun projet immobilier ne peut être établi en contradiction avec le contenu des plans d'urbanisme et d'urbanisme approuvés, à cause d'effet direct sur les anciens tissus urbains, d'une manière positive ou négative.

CHAPITRE 02 : LES COMPOSITION DE L'ANCIEN TISSU URBAIN DU CENTRE-VILLE ' ENTRE LA CONSERVATION ET RENOUVELLEMENT'

2.1. Introduction

Les tissus urbains se transforment, soumis à de multiples enjeux, et les tissus anciens font l'objet d'une attention constante au cours des dernières années, dans le but de promouvoir leurs développements positifs.

En raison de la forte dynamique qu'il génère, l'apparition de ces tissus change rapidement, affectant à la fois les fonctions, les structures et les formes, ce qui pose un problème d'espace insuffisant. Il fait référence à une stratégie de réorganisation visant à améliorer les conditions de fonctionnement.

Les interventions sur ces tissus s'organisent autour d'une série de comportements pour créer et protéger la transformation. La conservation n'arrête pas l'innovation et la création ; quels seront donc les résultats de l'insertion de nouvelle forme urbaine dans la structure existante ?

2.2. Tissu urbain : définition et lecture

L'aspect physique de l'urbanisme, en mettant l'accent sur les types de bâtiments, les voies de circulation, les espaces ouverts, les façades et les paysages de rue, mais en excluant les aspects environnementaux, fonctionnels, économiques et socioculturels.

En s'appliquant à la ville, tissu urbain crée une continuité et un renouvellement.

Métaphore qui fait référence¹ au tissage « le textile », ou à la biologie « les tissus végétaux, osseux ». Le terme de tissu urbain, selon Philippe Panerai entraîne une double acception (DEMORGON Marcelle, 1999) :

- Il s'agit d'une vision locale qui oublie momentanément l'organisation de l'ensemble, l'armature, le squelette, pour s'intéresser au remplissage, à la substance.
- Et il s'agit aussi d'une organisation qui présente à la fois une forte solidarité entre les éléments et une capacité à s'adapter, à se modifier et à se transformer.

¹ Dictionnaire Petit Larousse illustré 1996.

LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION DES ANCIENS TISSUS URBAINS

Aussi parmi les définitions du tissu urbain (GAUTHIEZ, 2003), Le concept de tissu urbain englobe l'idée d'une imbrication et la solidarité de ses composants, avec une adaptation Spatiale et sociale.

Pierre Pinon en 1978 (BORIE Alain, 1976), définit le tissu urbain *comme « le résultat de la combinaison plus ou moins complexe et relativement stable d'un certain nombre de trames entre elles. C'est la partie constante de la forme urbaine. Elle est formée habituellement par la superposition de trames des niveaux : parcellaire, trame viaire, bâti et espace libre »*. Ces niveaux, les composants analytiques peuvent être réduits ou augmentés en fonction des besoins de l'analyse et du degré de finesse souhaité.



Figure 12: Permanence du tissu ancien, 1995, Damas, Syria

Source : <https://books.openedition.org/ifpo/4143>

Selon Philippe Panerai, le tissu urbain est constitué de la superposition ou de l'imbrication de trois trames (DEMORGON Marcelle, 1999) : le réseau des voies, les découpages fonciers et les constructions. Afin de décrire les tissus urbains, il paraît essentiel de retenir les trois éléments de Philippe Panerai et les compléter avec « l'espace libre » de Pierre Pinon (BORIE Alain, 1976) afin d'avoir une vision plus approfondie de la composition des tissus urbains. Ainsi, les éléments constitutifs du tissu urbain sont :

- a) **Le réseau viaire** : est un système de connexion entre les zones du territoire. Il se compose de tous les circuits avec des fonctions et d'importance variables. Ce réseau

est conçu pour inciter les parcelles, donc pour connecter différentes parties du territoire.

- b) **Le parcellaire** : est une composition importante du tissu, déterminé par le tracé, il est un système d'aménagement foncier minutieux du sol en vue de leur appropriation et sert de support au bâti.
- c) **Le bâti** : est aussi appelé tissu constructif, c'est l'ensemble de construction qui déterminé la forme urbaine, à travers leur fonction (habitation, équipement) ou leur dimension. Le bâti se répartit dans les espaces détournés par la voirie et il est partiellement divisé par le parcellaire (GAUTHIEZ, 2003).
- d) **L'espace libre** : est constitué le vide, opposé et complémentaire du bâti, aussi, Il définit comme l'ensemble des parties non construites : publics (places, esplanades, rues, etc.) ou privés (cours, jardins).

Le tissu urbain est un complexe entre pleins et de vides qui génèrent une structure qui établit le comportement relatif des masses et leur emplacement, et qui représente le changement dans le paysage urbain. Les relations entre ces éléments déterminent les caractéristiques du tissu urbain, qui changent constamment en raison de développement de ses composants.

2.3. Urbanisme en Algérie : une histoire de destruction et de création

2.3.1. Le tissu ancien : l'origine de la ville

Les nouveaux centres villes correspondent généralement à la zone urbaine primitive de la ville ancienne. Ils Sont à l'origine de toutes les couches urbaines des villes contemporaines. La vue initiale des tissus anciens nous donne les conditions de base pour l'établissement du nouveau site urbain en abordant l'architecture des bâtiments, leur présentation et la qualité de la structure des voiries.

Alors la question qui on doit poser, **À quelle période faut-il considérer un tissu comme « ancien » ?**

En Algérie, le tissu ancien inclut des réalités urbaines différentes voire des modèles culturels et spatiaux : Les tissus (traditionnels, coloniaux)

L'Algérie a été utilisée comme terrain d'essai, de la colonisation française. Pour des nouvelles pratiques urbaines.

Au début de la colonisation française, les colons sont installés dans les communautés urbaines préexistantes.

La décomposition des tissus urbains précoloniaux s'est faite au détriment de multiples opérations des destructions pour le réaménagement d'un cadre bâti.

Pour assurer les conditions spatiales requises à l'installation et aux activités des européens. Les colons suivent la politique de La destruction des tissus urbains précoloniaux.

Progressivement, la tendance évolue vers la séparation des deux agglomérations et au début du siècle, vers une prise de conscience aigüe de l'incompatibilité entre deux ordres urbains².

2.3.2. Le tissu colonial : l'héritage de l'urbanisme colonial

L'héritage de la colonisation française a un caractère bien connu en milieu urbain.

Outre les opérations ponctuelles sur les villes traditionnelles (intervention sur médinas) qui ont été transformées de 1830–1870, car le pouvoir colonial s'est d'abord appuyé sur elles, il a ensuite, mis en place un projet territorial (ingénieurs du génie) qui consiste en la création des villages de colonisation (Zoubir, 2008).

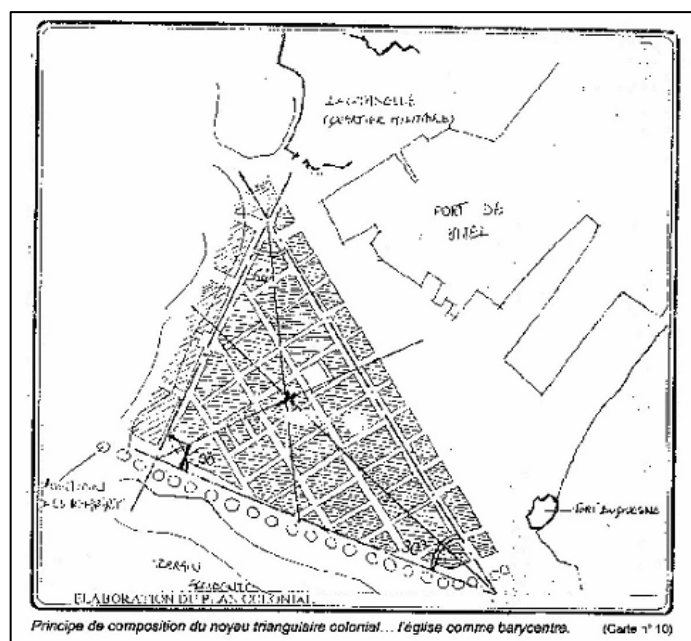


Figure 13: Principe de composition du noyau triangulaire colonial.

Source : Safri Said.p40

²« Il y a, à l'origine de la mutilation et même souvent de la disparition des villes indigènes, dans les pays où s'installent les européens. La tendance toute naturelle, forcée même au début, à s'installer là où se trouvent la vie et les affaires, c'est-à-dire dans la ville indigène. A très bref délai chacun s'y gêne et en souffre. Toutes les habitudes tous les goûts s'opposent. Peu à peu, la ville européenne chasse le naïf, En somme, il faut finir par sortir de la ville indigène et créer de nouveaux quartiers. Mais il est alors trop tard : le mal est fait ; la ville indigène est polluée, sabotée : tout le charme est parti. »Lyautey, « Paroles d'action, 1900-1929 », Paris, 1927.

2.3.3. La dégradation urbaine et posé des solutions préliminaires

Cette croissance urbaine qu'ont touchée les villes depuis quelques décennies a provoqué un déclin de ces noyaux, Un phénomène pouvant mener à la surpopulation et une ségrégation sociale.

Les déséquilibres sociaux de la période coloniale et leur manifestation spatiale ont imprégné la réappropriation de la ville par les algériens (Nora, 2001). Depuis lors, le tissu colonial a subi une occupation excessive à cause de l'exode rurale vers la ville européenne.

À cause de la pression démographique a exercé une sur-densification de l'espace bâti, par des divers processus : surélévation des constructions, fragmentation, reconversion des lieux et parcellisation des habitations.

La surélévation est accompagnée d'un phénomène de cohabitation de plusieurs familles, la plupart des situations de cette population à un faible revenu, Il est clair qu'ils n'avaient pas les moyens de maintenir les structures bâties et qu'ils ne reconnaissaient souvent aucune valeur de l'ancien tissu.

Ajoutez à cela une liste de réglementation qui a été ignorée et modifiée, Ces facteurs ont conduit à la dégradation rapide du tissu colonial.

Les tissus anciens souffrent maintenant d'un processus d'appauvrissement et de déqualification, ainsi que d'une dévalorisation. Des solutions doivent être trouvées pour sortie de cette crise, le survivre et la revitalisation est une question d'actualité importante. Afin de redynamiser ces zones à plusieurs enjeux. On se demande alors comment intervenir et la réponse est toujours vient par un préfixe " re " (revalorisation, requalification, renouvellement).

Avec cette dégradation terrible, **Quel est l'avenir de ces tissus anciens ?**

2.4. La combinaison entre les nouveaux et les anciens tissus : un accouplement entre tradition et moderne

2.4.1. La reconstruction : le débat entre nouveau et ancien

Face à la complexité du problème d'insertion de l'architecture contemporaine en milieu déjà construit, on a des attitudes adoptées lors d'interventions nouvelles ont été nombreuses et variées. Elles n'ont pas toujours des résultats satisfaisants et il suffit de regarder les exemples de réalisations contemporaines dans les tissus anciens pour s'en rendre compte.

2.4.2. Les effets de la reconstruction sur le tissu ancien

Les enjeux politiques et architecturaux sont fondamentaux de la reconstruction des villes l'Etat pris en charge la reconstruction, il est qui dirige les financements d'une part, et de l'autre les formes de reconstruction. Donc, pour mener à bien cette tâche difficile et pourvoir reconstruire. Donc, pour garantir le bien roulement de cette tâche et reconstruire, il doit dessiner un plan de reconstruction qui pose certains principes. Le processus de reconstruction a déclenché un débat sur la manière de reconstruire : *Quels sont les critères de reconstruction ? Les villes devraient-elles être reconstruites comme avant ?*

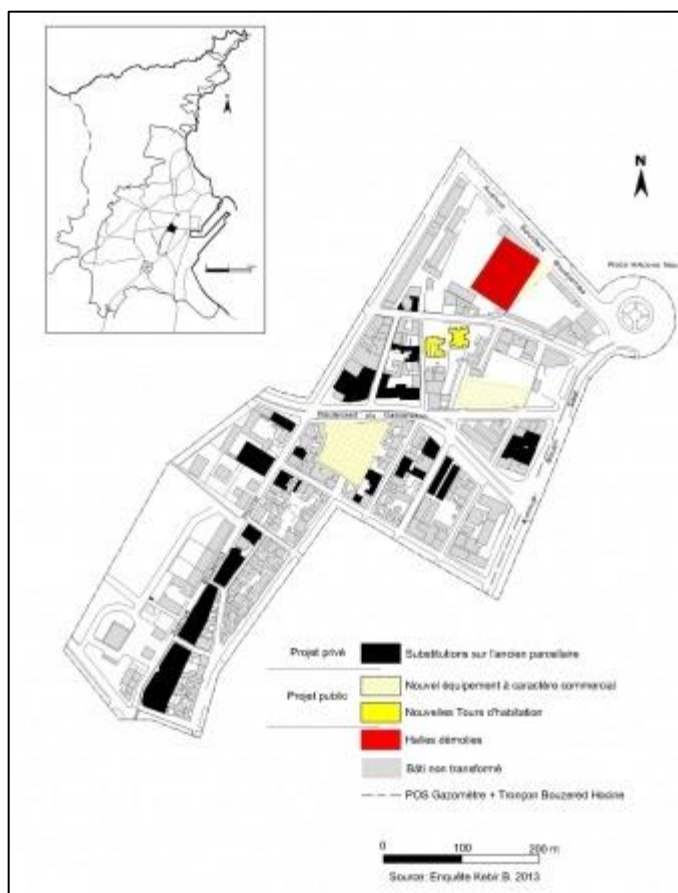


Figure 14: Démolitions-Reconstructions. Quartier du Gazomètre, Annaba.
Source : <https://journals.openedition.org/cybergeo/26597>

Les urbanistes ont un débat que la reconstruction dite "identique" ou la reconstruction dite "moderne ». Ce n'était pas seulement une question de choisir un style ou un autre, le premier dit « passéiste », défendu par les fervents de la restauration historique et de la recherche de l'unité stylistique des lieux et des paysages architecturaux, et le second dit « fonctionnaliste ». Si, le premier adopté, la ville devient un vaste monument articulé dont chaque édifice est une composante susceptible d'être restaurée, reconstruite ou remplacée de la même manière qu'on restaure, reconstruit ou remplace une fenêtre d'un monument isolé,

avec le second, la ville doit être une unité sanitaire, fonctionnelle et rationnelle. Avec une telle conception, toute la ville ancienne se trouve soudainement condamnée. La congestion des rues, l'insalubrité de son habitat et l'exiguïté de ses lieux deviennent des arguments valables pour la moderniser, l'assainir et l'adapter aux exigences de vie de la nouvelle société. Basés principalement sur des critères d'ordre hygiénique, Il a été développé, presque partout, les rues ont été élargies, Les îlots, ces éléments du tissu urbain ancien qui proposent, à l'intérieur d'un réseau viaire harmonisé, des espaces hiérarchisés, publics ou privés, sont parfois regroupés et leurs cœurs respectifs totalement dégagés, Les bâtiments les plus hautes, les maisons sont avec des cours ouverts et bien ventilés.

La situation signifie que les processus de reconstruction totalement exempts des tracés anciens et les formes architecturales et urbaines traditionnelles sont assez rares, la préoccupation de reconstruction historique, reste toujours comme une question secondaire, l'immense majorité des villes reconstruites constituent des cas de modernité modérée Ou généralement sous la forme d'un compromis entre l'ancien et le nouveau où L'ancien prévaut de tous les concepts et le plus utilisé et où le nouveau est utilisé que de manière prudente et plus modérée.

Enfin, à cause de volume des dépenses à cette catégorie de reconstruction les résultats modestes, donc elle a rapidement été remise en cause. La rareté des exemples qui suivent cette approche est en fait une preuve tangible. Il est généralement décrit comme un passéiste, cette démarche a privilégié une structure d'accompagnement.

2.4.3. La modernisation modérée : Est-ce la solution ?

Modernisation modérée : est la reconstruction des villes d'une façon Modérée ou raisonnable dans le sens, qu'aucun bouleversement radical ne fut apporté à la structure urbaine de ces villes et qu'aucune innovation architecturale, qui aurait pu apparaitre comme trop en rupture avec l'aspect des bâtiments. Cette modernisation raisonnable peut être considérée comme la forme la plus courante de la reconstruction. Ce type de reconstruction a été appliqué toutefois dans plusieurs villes comme : Caen, Amiens, Rouen et Saint-Lô. La reconstruction s'est faite en rupture avec le caractère insalubre, adaptée aux exigences de circulation, tout en voulant une certaine continuité avec la ville ancienne et une « harmonie » esthétique avec les édifices-symbole de la ville.

Enfin, même si ce type a tenté de reconstruire le côté esthétique des anciennes villes, pour tenter de trouver un compromis entre l'ancienne architecture et l'histoire et la modernité des nouvelles installations.

2.5. La mutation urbaine et le renouvellement en centre-ville

- Les centres villes sont toutes différentes les unes des autres, ces différences découlent dans l'apparence physique de l'association de plusieurs facteurs (DELFANTE Charles, 2000), Nous avons un seul point commun à tous les centres villes, C'est un style de vie dynamique et constamment actif. Nous pouvons considérer le centre-ville comme un être vivant : il naît, change, se développe, se dégrade, meurt.
- Les centres villes, présentes depuis les débuts des civilisations, n'ont cessé de se développer et de concentrer une part croissante de la population et de l'activité économique. Mais en même temps que le centre-ville se développait quantitativement, il opérait des changements dans sa forme et dans ses fonctions. La dynamique du centre-ville est déterminée par des influences politiques, économiques et culturelles et par leur capacité à organiser l'espace occupé pour s'adapter à l'évolution des besoins.
- Alors, à l'objectif de répondre à leurs besoins, ont été développés par la croissance urbaine et la sédimentation séquentielle des secteurs déjà utilisés.

2.5.1. Le balancement permanent de centre-ville entre reconstruction sur il même et étalement

2.5.1.1. La reconstruction sur-il-même dans le centre-ville

La première forme de mutation peut se définir comme une croissance sans extension territoriale, que ce soit à l'échelle de la ville entière qui se densifie à l'intérieur de ses limites, en comblant progressivement toutes ses réserves de terrain, que ce soit à l'échelle de l'îlot ou de la parcelle. Ce type de mutation, Philippe Panerai l'a nommé « croissance bloquée » (Philippe, 1999), puisque, dès le départ, des limites lui sont assignées.

L'évolution des tissus bâtis a toujours été caractérisée par de continus renouvellements. Ses mutations urbaines sont inhérentes à tout tissu urbain constitué. Seuls changent le rythme, la nature et les effets de ces mutations. Les formes urbaines résultent donc le plus souvent de phénomène de superposition, stratification ou de substitution. En revanche quand

le tissu n'oppose pas de résistance particulière et que la conjoncture est porteuse, ces mutations peuvent être très rapide (Rémy, 2004).

De ce point de vue, les villes américaines ou asiatiques se caractérisent par l'intensité et la rapidité de leur renouvellement. Dans ces centres villes, les bâtiments a été rénové au moins trois ou quatre fois, ce qui a permis de créer des maisons réussies, des bâtiments R + 5, des gratte-ciels de première génération et des gratte-ciel contemporains.

La géographie particulière des villes est aussi un facteur de transformation. La forme des villes peut favoriser le renouvellement urbain : « *quand l'étendue est limitée, on a tendance à construire en hauteur, pour loger le maximum de gens ou d'affaires sur le minimum de place.*

Dans les villes fortifiées, il fallait se serrer à l'intérieur des remparts, et ceci explique l'étroitesse des rues et le rapprochement des maisons dans les vieux quartiers historiques » (Jacqueline, 1995). La reconstruction - transformation est donc une réalité permanente de centre-ville, les dynamiques individuelles et collectives des habitants conduisent à une permanente reconstruction de centre-ville sur-il-même. Le renouvellement par démolition-reconstruction demeure le principal levier de transformation urbaine (Vincent, 2005).

- **Le renouvellement urbain entre la forme et le processus de mutation urbaine**

Le renouvellement urbain, la ville est en constante évolution, à travers un mouvement continu de mutations qui affectent le tissu urbain. Ces mutations prennent des formes différentes selon, les types de bâtiments existants, leur affectation, les conditions économiques et sociales ou culturelles présentes. C'est le résultat de transformations faites par des individus, leurs propriétaires, par les entreprises privées et les autorités publiques. La ville est construite dans ce processus par « des bâtiments qui se transforment et des espaces vides qui se remplissent » (B, 2004).

La rénovation urbaine, résultat de multiples initiatives isolées, et donc l'investissement financier et technique est propice à l'amélioration, la valorisation et la modification des espaces bâties

Les nouvelles combinaisons de tissus urbains résultant de cet investissement peuvent prendre différentes formes et mesures en fonction des acteurs et des ressources financières disponibles.

Dans certains cas, le réinvestissement est réalisé par la transformation progressive des terrains urbains par des décisions individuelles.

Ainsi, on assiste à des changements de fonction, du domicile aux logements collectifs. Ou intensification des bâtiments en changeant de possession.

LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION DES ANCIENS TISSUS URBAINS

Dans ce cas de mutations lentes, les transformations bâties s'inscrivent dans le parcellaire préexistant, les mutations se font parcelle par parcelle selon les disponibilités foncières et les décisions d'investisseurs publics et privés. Ce type de renouvellement urbain implique un investissement continu des propriétaires dans les bâtiments, un investissement public dans l'entretien des espaces publics et dans la gestion des réseaux et un intérêt de la part des promoteurs immobiliers pour mener des opérations de construction. Il s'agit donc d'un modèle de développement continu et progressif (Olivier, 2002).

Dans d'autres cas en revanche, il peut s'agir d'une transformation radicale de la forme et de la trame urbaine par la réalisation d'opérations de plus grande ampleur, menées par des maîtres d'œuvre privés ou publics pour répondre à une demande de nouvelles activités ou par entraînement dans des logiques immobilières spéculatives. Ce type d'opérations implique la démolition des éléments bâtis, voire la modification des tracés viaires ou même la création de nouvelles voiries. Dans ce deuxième cas, les mutations se font par bonds rapides (Olivier, 2002).

Mais, le tissu urbain reconstruit et les conditions d'occupation du bâtiment ne sont ni réaffectées ni améliorées au même rythme dans les communautés.

Le tissu urbain peut interagir de manière inattendue avec les développements, si certains lieux sont valorisés, d'autres au contraire connaissent un désintérêt. Cela conduit à l'aversion des investisseurs et donc de dégradation immobilière, est en partie causé par des formes urbaines caduques. Dans ce deuxième cas de figure, deux types d'évolution peuvent se faire jour :

- Soit la capacité financière des acteurs privés (petits exploitants et investisseurs) permet d'envisager de nouvelles formes urbaines à la mesure des besoins et des attentes des consommateurs. Dans ce cas, les tissus urbains subissent un processus de réévaluation qui modifiera profondément leur forme et leur organisation. Ou dans un autre cas,

La perte d'attractivité du tissu urbain et la détérioration qui s'ensuit ne sont pas compensées par un réinvestissement pour surmonter les obstacles. Dans ce processus, le tissu urbain, en difficulté de régénération, se détériore rapidement, la qualité de l'habitat est en déclin et l'activité économique en perte de la dynamique. Ainsi, la perte de gravité engendre l'impossibilité de réinvestir, notamment par la perte de valeur immobilière pour ses propriétaires.

Ces quartiers ne sont pas renouvelés ou mal renouvelés et sont marqués par des Contraintes et négatifs. Il est indispensable de penser et agir pour le renouvellement urbain II

est nécessaire de penser et de travailler pour la rénovation urbaine, de renouveler les objectifs, les méthodes et les moyens d'action des pouvoirs publics dans ces domaines pour les rendre dans une spirale de reprise.

- **Les Causes des démolitions et des reconstructions**

Sous son aspect physique, une ville est constituée de bâtiments et d'espaces qui ont été construits et conçus à certains endroits bien spécifiques à un moment donné et pour un usage donné. L'évolution globale des villes se répercute de façon différenciée sur leurs différentes composantes (Olivier, 2002). Les facteurs d'évolution sont les suivants :

- *Destructions catastrophiques* : destructions engendrées de manière directe et à grande échelle par une guerre ou une catastrophe naturelle : les tremblements de terre, incendies...etc.

- *L'obsolescence technique des bâtiments* : c'est le cas de bâtiments anciens qui s'adaptent mal aux performances contemporaines. Les normes et les usages évoluent, qu'elles soient traduites en termes de besoins (confort, hygiène), de fonctionnalités (évolution des modes de production). Les usagers, en raison de ces progrès techniques qui s'offrent à eux (les isolations thermiques, acoustiques, les différents réseaux performants : électriques, de plomberie...etc.) et de l'amélioration de leurs capacités financières, préfèrent investir dans des modèles urbains plus « modernes ».

- *L'obsolescence urbaine de certaines formes bâties* : qui deviennent inadaptées pour des raisons d'hygiène, de sécurité, des îlots insalubres, l'étroitesse des réseaux viaires ; en somme, ce sont les conceptions urbaines qui ne correspondent plus aux usages contemporains, soit par le refus des utilisateurs, soit par les volontés des pouvoirs publics, elles perdent de leur pertinence.

- *L'évolution en taille de l'agglomération* : l'extension périphérique et le transfert de la majorité des territoires vers les espaces horizontaux en frange de la ville, ont fait émerger des friches urbaines, des quartiers dévalorisés, voire la dévitalisation de noyaux centraux en raison d'une concurrence qui devient de plus en plus difficile avec la périphérie.

Ces dévalorisations de l'urbain s'accompagnent de pertes de valeurs des biens immobiliers pour les différents propriétaires. Toute perte d'usage est perte de valeur. Ayant des répercussions multiples, ce phénomène d'obsolescence et de dévalorisation concerne d'abord les propriétaires ou locataires qui voient leur logement perdre de ses qualités, pour des raisons liées au bâtiment comme à son environnement. Ces dévalorisations, avec les risques de dynamiques négatives tant pour les personnes que pour les biens concernés,

débouchent sur un dysfonctionnement global du quartier concerné, ce qui influe sur l'image d'ensemble de la ville. Alors ils doivent se transformer pour retrouver un sens et une vocation. Cette situation implique des actions afin de stopper, voire d'inverser le phénomène de dévalorisation. Ce processus de la perte de valeur puis de redressement organisé est appelé « **phénomène de renouvellement urbain** ». (Olivier, 2002)

2.6. Renouvellement urbain, comment protéger un territoire déjà urbanisé

Le thème de reconstruction de centre-ville sur elle-même et son renouvellement sont aujourd'hui sujet de débat dans divers domaines. Ce débat est repris dans le monde politique où l'idée est de réguler de manière efficace le développement urbain et de retravailler sur le tissu existant.

Pourquoi est-il préférable de renouveler les territoires déjà urbanisés ?

- L'intensification rationnelle des espaces déjà urbanisés la solution pour limiter la consommation des espaces. Le développement de la structure spatiale existante est principalement lié à la réutilisation des espaces bâtis (logements, équipements, activités économiques, etc.) sont disposés sur le territoire et mis en relation. D'autre part, la consommation anarchique de l'espace peut être une source de dégradation pour la région.
- L'urbanisation nouvelle a généralement des conséquences négatives sur La cohésion sociale et économique, Et augmente la vulnérabilité, en particulier entre les quartiers en croissance et les autres quartiers en déclin. Au contraire la réutilisation de l'habitat existant permet de maintenir à une diversité populaire dans un même quartier.
- La reconstruction des espaces provoque de nombreuses perturbations de l'environnement : gaspillage d'espaces naturelles et pollution des sols, engendre les émissions de gaz à effet de serre, de déchets. Nous pouvons également dire que la rénovation urbaine renforce la protection de l'environnement et l'utilisation économique et équilibrée des espaces naturels et urbains. A la maîtrise des besoins de la circulation automobile, à la préservation des paysages, à la sauvegarde des sites patrimoine bâti et à la prévention des pollutions et de toutes natures.

2.6.1. Le rapport urbain :(renouvellement /développement durable)

Comme déjà énoncé, l'urbanisation est en voie d'achèvement dans de nombreux pays du monde. La production extensive semble révolue. (Saïd, 2008) , Ces préoccupations s'appuient sur des exigences concernant le développement durable de l'environnement bâti et la

**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS**

revitalisation des tissus urbains existants. Le renouvellement urbain se définit alors, comme « *un nouveau mode de développement et de fonctionnement de la ville visant à économiser les espaces et l'énergie et à régénérer les territoires urbains dégradés* » (Yves, 2001).

Cependant, la nouveauté du renouvellement urbain réside principalement dans le nécessaire passage à côté d'un urbanisme d'extension à un urbanisme de transformation et de gestion (Claude, 1999). Il ne s'agit plus principalement aujourd'hui de « créer de la ville » mais de modifier et gérer des territoires déjà urbanisés, posant parfois de graves difficultés, avec la nécessité de consacrer une large place aux questions économiques et sociales créant les conditions du changement (François, 2003).

La question de la rénovation urbaine est en effet étroitement liée à celle du développement durable, et ces concepts renvoient à une logique de planification différente et divergente.

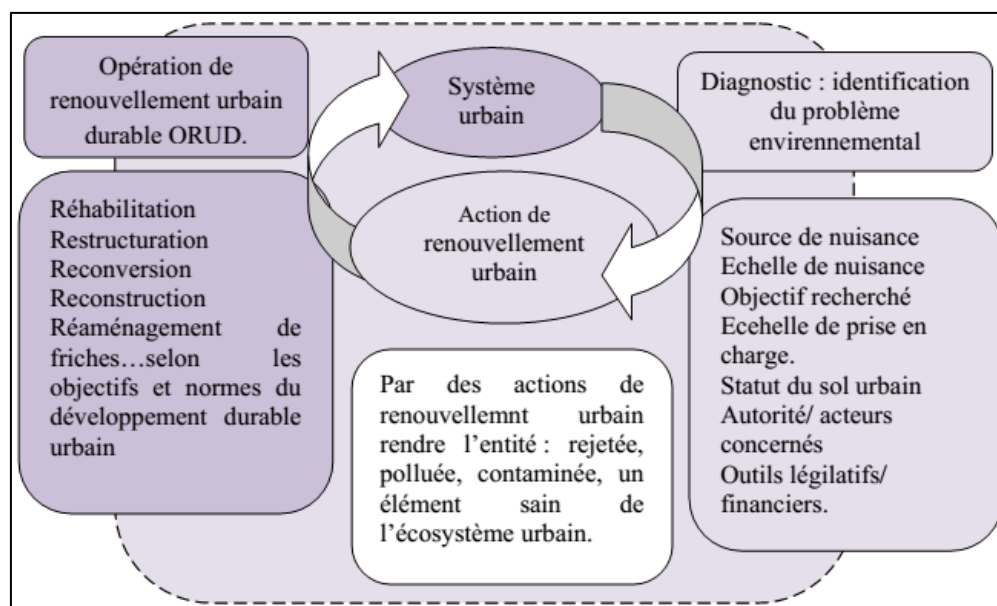


Figure 15: schémas des opérations de renouvellement urbain durable.

Source : inspiré de la publication –Alger 2007- relative au projet d'échange technique entre l'université technique de Berlin et l'EPAU « la promotion du développement durable ».

En fait, ces deux concepts vont dans le même sens, principalement pour surmonter la prospection urbaine, et la portée de la rénovation est vaste. On doit aussi, à repenser le développement de nos villes, à identifier des outils permettant pour un développement intégré et harmonieux, fidèle aux principes du développement durable. Par conséquent, la rénovation urbaine doit répondre aux principaux problèmes de la ville moderne, non seulement pour s'attaquer à l'exploration urbaine, mais également pour détériorer davantage les espaces

urbaines. Ces espaces délabrées constituent d'importants urbains en raison de la rareté des terrains urbanisés.

Pour surmonter les défauts des tissus urbains, de nombreuses interventions ont évolué au fil du temps. D'ailleurs, celles-ci continuent toujours à évoluer du fait de la permanence des mutations urbaines et de l'émergence de nouvelles exigences.

2.6.2. Renouveau urbain, l'intervention ponctuelle sur les tissus existants

Le terme de renouvellement urbain est apparu dans les années 90. Jusque-là, on utilisait d'autres termes analogiques puisés dans le lexique des procédures opérationnelles : rénovation, requalification, reconstruction, recyclage, réhabilitation, restructuration, etc.

Est-ce juste la création d'un nouveau vocabulaire ou d'une nouvelle direction, de conception et de nouvelles pratiques ?

2.6.2.1. Les interventions sur les tissus existants

a) La réhabilitation :

« La réhabilitation comprend les améliorations matérielles qui sont nécessaires pour utiliser de façon adéquate une structure vide ou mal employée. La réhabilitation devrait toujours impliquer une réutilisation aussi proche que possible de la fonction originale pour faire en sorte que l'intervention et la perte de valeur culturelle soient aussi réduites que possible, ce qui s'inscrit également dans la logique économique » (ICCROM, 1996).

Elle est une intervention portée presque exclusivement sur l'habitat en dégradation. Par mesure d'économie, il faut se soucier de leur durabilité, assurer la stabilité et la durabilité de la construction et offrir les conditions minimales d'habitabilité requises actuellement. Par la suite, le champ d'intervention a été élargi au domaine des équipements de la vie économique, sociale et culturelle, de façon à améliorer les conditions de vie par la dynamisation des activités (UNESCO, octobre 2001).

b) La rénovation / rénovation urbaine :

Elle signifie la transformation d'un îlot ou d'un quartier vétuste, le plus souvent au centre d'une ville. Cette opération comprend la délimitation du périmètre à rénover, l'acquisition des bâtiments, la restauration de certains d'entre eux et, surtout, la démolition et la reconstruction du plus grand nombre des édifices, avec remodelage du quartier : « C'est une opération lourde, onéreuse, souvent brutale, menée par un organisme public, privé ou par une société

d'économie mixte et aboutissant généralement à une mutation sociale du secteur concerné. » (T. YVES, 1994).

La rénovation urbaine désigne généralement le fait de démolir une partie ou l'ensemble d'un secteur bâti « une table rase », celle qui consiste, à faire entrer en action le bulldozer, mais peut aussi se « limiter » à des transformations massives et de reconstruire, en ne respectant que les monuments d'une valeur artistique reconnue. Ce type d'opérations implique des relogements justifiés par l'insalubrité sanitaire des bâtiments, problèmes sociaux, inadaptation aux besoins et aux nouveaux usages, recherche d'une meilleure rentabilisation du sol, inadaptation à l'automobile et volonté de changer l'image d'un ensemble ou d'un quartier. Mais, cette technique est très peu recommandée, car il existe dans les centres de trésors d'art, de vestiges historiques irremplaçables, seule la guerre en a été l'instrument de rénovation : « La pelle mécanique du démolisseur ne symbolise plus le progrès. (..) Or, ce qui prend valeur aujourd'hui s'appelait hier taudis, verrue, habitat insalubre. La révélation ressemble à une transmutation de sens ! » (A. BOURDIN, 1984).

c) *La requalification urbaine :*

« Est une stratégie politique conduite par les communes dans un contexte fortement décentralisé. Elle consiste à donner des nouvelles fonctions aux tissus anciens » (Anon., 2005). Pour que la mise en valeur de ces derniers ne soit pas qu'un investissement touristique, mais aussi un investissement urbain et social, les pouvoirs publics devraient :

- Encourager la diversité des fonctions urbaines.
- Protéger l'habitation des nuisances.
- Préserver la diversité commerciale.
- Encourager d'autres fonctions : affaires, création, administration publique, services.

d) *La restructuration / restructuration urbaine :*

« *La restructuration introduit une nouvelle configuration de l'entité, en la remodelant. Elle implique, de ce fait, le changement radical d'un espace urbain assez vaste, aussi bien au niveau de son tracé que de son cadre bâti* ». (Maouia, 2000) Il s'agit d'une opération large dans la mesure où elle est relative à une intervention sur les voiries et réseaux divers et l'implantation de nouveaux équipements. Cette opération peut comporter une destruction partielle d'îlots ainsi que la modification des caractéristiques du quartier, notamment, par des transferts d'activité et de réaffectation des bâtiments.

Ainsi, on peut dire qu'on a déjà fait du « **renouvellement urbain** » sous d'autres dénominations. Les vocables utilisés marquent un retour mais aussi une évolution et parfois une révolution dans le faire et la manière d'intervenir sur le tissu urbain hérité : rénovation, requalification, réhabilitation, reconquête, régénération, réparation... Ces dénominations donnent lieu à des prises de décisions de politiques urbaines et à des procédures adaptées, parfois en contradiction les unes avec les autres. Les effets sur la ville apparaissent sélectifs et donc hétérogènes. Il manquait un concept fédérateur qui prenne en compte la globalité des aires urbaines à traiter.

2.6.2.2. Le renouvellement urbain

Le renouvellement d'après le Petit Robert (Robert, 2003) est le « remplacement de choses, de gens, par d'autres semblables ». C'est aussi le « changement complet des formes qui crée un état nouveau » (Robert, 2003). Le préfixe « re » montre que l'on a affaire à des sites où l'on refait la ville sur la ville, une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties.

L'évolution de la ville sur elle-même et sa croissance se fait par mutation du tissu urbain : démolition/reconstruction, réutilisation du patrimoine ou construction dans les friches urbaines ou industrielles et les « dents creuses ». Dans tous les cas, on est dans le processus de mutations urbaines qui participent à la production de la ville, et à sa reproduction. Le renouvellement urbain ne vise pas en soi une nouvelle conception de la ville, mais la prise en compte de l'existant en pensant à sa gestion.

Le concept de renouvellement urbain est largement inscrit, aujourd'hui, dans les politiques publiques en termes d'objectifs, de dispositifs législatifs et opérationnels, s'il suscite grand nombre de colloques, séminaires et publications, sa définition ne demeure pas moins difficile à cerner. A ce propos, Sylvaine le Garrec, évoque « le renouvellement urbain » comme une notion **fourre-tout** (Sylvaine, 2006) ; un mot « **valise** », au contenu confus et incantatoire.

Pour clarifier les objectifs et les enjeux, il faut d'abord préciser ce dont il s'agit. Pour Georges Cavallier (Georges, 1999), le renouvellement urbain intéresse le traitement des quartiers victimes de processus de dévalorisation urbaine et, il a pour finalité, la fabrication d'une ville plus équilibrée et dont l'aspect et l'usage seraient pour chacun plus équitables. Il entend répondre à une double question :

LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION DES ANCIENS TISSUS URBAINS

« 1. La question de la ville qui continue de s'étendre, fabriquant de nouveaux territoires habités qui, selon leur localisation, leur occupation spatiale, et plus largement leur fonctionnalité à l'échelle large de l'ensemble urbain, pourront contribuer à l'objectif de rééquilibrage progressif ou aggraver encore des processus de spécialisation et de marquage.

2. La question du devenir, de la requalification, de la recomposition de la ville existante, dans le cadre de projets urbains plus ou moins ambitieux, ainsi que la question de l'amélioration de sa gestion et de sa maintenance au quotidien ». Sylvie Harburger, dans sa présentation au séminaire Gridauhgrale donne sa vision du renouvellement et explique ; « ...Il s'agit d'un phénomène global, comme en témoigne l'expression américaine voisine d'urbain renewal. Il est parfois défini comme une nécessité d'action, sur des secteurs urbains qui réclament des actions coordonnées, par suite d'évolutions urbaines suscitant des inquiétudes à un titre ou un autre, et réclamant des actions en retour des pouvoirs publics... ». (Sylvie, 2002). Quant à Olivier Piron, il le définit, comme « un phénomène de mutation immobilière impliquant la structure urbaine initiale et la mise en place d'actions spécifiques, profondes et coordonnées » (Olivier, 2002).



Figure 16: Réalisation des espaces publics du périmètre de renouvellement urbain de Bagnolet
Source : <http://www.ingetec.fr/reference/espaces-publics-urbain-bagnolet/>

Ainsi, le renouvellement urbain a comme principe, que la ville peut se renouveler à partir d'elle-même, en puisant dans ses propres forces, en pratiquant un urbanisme du coup par coup, et en mobilisant ses habitants quartier par quartier. On n'est pas obligé d'envisager un gigantesque déménagement spectaculaire et onéreux, mais des **actions ponctuelles** qui s'inscrivent dans une reconquête de tous les territoires de la ville par ses citoyens, où la

coordinance des actions, et la concertation entre les différents acteurs et à différentes échelles restent la clef de réussite de cette entreprise de transformation.

2.6.2.3. Renouveau urbain, La complexité des actions

La question qu'on se pose alors est « *Qu'est-ce qui différencie ces situations de renouvellement urbain inéluctable des autres cas d'intervention – majoritaires en nombre comme en capitaux mobilisés – sur le tissu existant ? Ce pourrait être la taille ou la complexité* ». (Olivier, 2002)

À l'inverse des interventions classiques, l'objet du renouvellement urbain est radicalement différent puisqu'il faut reconstruire la ville sur la ville, la question qui se pose est de « **faire la ville de la ville** ». Car cette intervention met parallèlement en jeu plusieurs dimensions (politique, économique, sociale, urbaine) et demande une diversification professionnelle.

De toute façon, le degré de complexité est incontournable, car la plupart des opérations sur le parc existant sont de simples opérations de modernisation et d'amélioration, alors que toute action de renouvellement urbain vise « *une augmentation de l'intensité urbaine, avec plus d'activité, plus de fréquentation, plus de diversité, une meilleure gestion, et portant plus de valeur urbaine* ». (Olivier, 2002) On peut dire alors, que les interventions dites ponctuelles ont montré leurs propres limites. Depuis, on est progressivement passé à des actions plus globales, celles inhérentes au renouvellement urbain.

2.6.3. Le renouvellement urbain, l'évolution urbaine spontanée

La rénovation urbaine n'est pas nouvelle, la reconstruction de la ville sur elle-même est un phénomène naturel qui a toujours eu lieu dans les villes. Les quartiers anciens des villes n'ont pas des bâtiments préservés, car le renouvellement spontané les a démolis et reconstruits sous une autre forme.

2.6.3.1. Le renouvellement urbain, un pouvoir publics planifiée et volontariste

Généralement le renouvellement planifié est une action concentrée sur un espace circonscrit, Ou une initiative publique parce qu'elles font partie des processus de développement planifiés. On observe également une forme de renouvellement plus moderne que la régénération diffuse. C'est le Préfet Haussmann qui a mis au point la formule du renouvellement groupé la plus efficace, en le concevant comme une opération d'urbanisme

complète³, associant un véritable remembrement urbain à une opération de démolition et de reconstruction : la réalisation des percées intégrait en effet la maîtrise foncière d'un secteur, son dégagement, sa viabilisation, et finalement sa reconstruction en accord avec un plan d'ensemble.

D'une certaine manière, l'ampleur des opérations explique la méthode adoptée, basée sur la planification : en effet, depuis Haussmann, on sait qu'une programmation urbaine reposant sur un plan permet de structurer avec succès de vastes opérations de réaménagement. On se trouve donc typiquement dans un urbanisme où la décision émane du sommet, en général de l'Etat, et s'impose aux acteurs de terrain à travers le plan. Cette situation est caractéristique des débuts de la structuration de l'urbanisme en tant que politique publique (Jean-Pierre, 1993). Elle est aussi caractéristique d'une forme particulière de régulation, appliquée à la régénération des tissus urbains : la régulation organisationnelle de contrôle (DUTERCQ & VAN ZANTEN, 2001).

2.7. Conclusion

Les anciens tissus peuvent être considérés comme une ressource non renouvelable, et donc à économiser, valoriser et sauvegarder. Leur transmission peut constituer l'une des méthodes privilégiées de légitimité de la durabilité à l'échelle mondiale.

La reconstruction est un processus de transformation permanente. Que faire, c'est les mettre en voie de renouvellement urbain, Les villes semblent avoir des développements et des transformations, le résultat des réalisations et les actions d'acteurs privés et publique.

Le succès de ce processus dépend principalement de la cohérence de toutes les actions et les stratégies.

Actuellement, le mariage entre l'ancien et le nouveau tissu urbain du centre-ville de Jijel est activé par les promoteurs immobiliers, ce qui produit un impact important sur les anciens tissus urbains, qui a causé un changement radical du visage de la vieille ville, et donne naissance à un tissu urbain mitigé. Dans le chapitre qui suit on déterminera ses effets et son impact sur les tissus existants et on mesurera sa capacité à l'identité de la ville.

³ Il s'agit des célèbres opérations de Haussmann menées à Paris à partir de 1852, qui seront imitées dans le monde entier et donneront à la capitale son aspect actuel.

CHAPITRE 03 : APPROCHE OPERATIONNELLE

3.1. Introduction

Notre étude s'articulera autour d'une analyse urbaine, architecturale et sociale ayant pour objectif d'extraire, à partir des réseaux, certaines caractéristiques morphologiques et la capacité et la disponibilité de la structure du **tissu urbain** à accepter la nouvelle forme architecturale dans un nouveau format, c'est **la promotion immobilière** avec la détermination des éléments et des exigences modernes du logement

Nous supposons qu'il existe une relation implicite entre les réseaux, les espaces ouverts et le bâti.

Nous nous intéressons donc à la possibilité de fixer les caractéristiques morphologiques des tissus urbains à partir de celles du réseau pour déterminer les tenants et les aboutissants de l'activité de la promotion immobilière, son impact et ce qu'elle apporte de plus au centre-ville.

3.2. Présentation de la zone d'étude

Le site du POS 1 occupe la partie centrale de l'agglomération chef-lieu Jijel.

Physiquement, il est limité :

- ❖ Au Nord par la Mer Méditerranée.
- ❖ Au Sud par la rue colonel Lotfi.
- ❖ A l'Ouest par l'avenue Emir Abdelkader.
- ❖ A l'Est par le quartier de la plage.

LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION DES ANCIENS TISSUS URBAINS

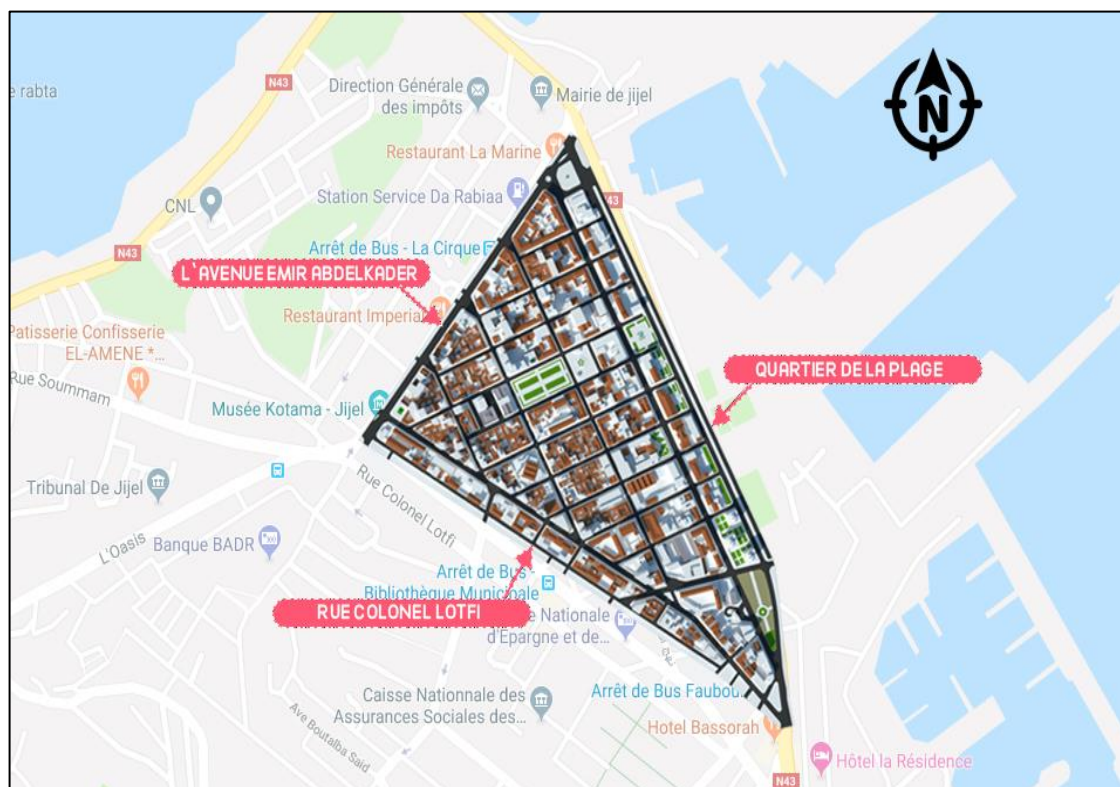


Figure 17: Plan de situation du POS.01

Source : Auteur

- ▶ Dans ses limites, le périmètre du POS N° 1 s'étend sur une superficie de 44,50 ha dont 38,96 ha sont occupés par le tissu urbain et 5,44 ha situés dans la partie Nord de l'aire d'étude et intègres au port dépendent de la zone militaire.
- ▶ L'aire du POS constitue le noyau original et historique de la ville de Jijel autour duquel se sont greffées toutes les extensions urbaines. Il évoque une architecture et une occupation humaine ancienne où la tradition de vie « locale » demeure très marquée.
- ▶ De par la gamme de commerces et services très diversifiés qu'il offre, le centre-ville de Jijel constitue le principal centre d'animation et d'attraction pour l'ensemble de la population locale et environnante.

3.2.1. Evolution historique de la zone d'étude

- Située sur le bord de la mer et occupant une presqu'île rocailleuse reliée à la terre par un Isthme dominant les hauteurs voisines, la ville ancienne de Jijel fut totalement détruite par le violent tremblement de terre de 1856.
- Abandonnée par ses habitants qui s'installèrent en dehors de la ville sur des jardins, l'antique ville de Jijel fut transformée en caserne militaire (citadelle). La destruction de l'ancienne ville constitua pour les décideurs de l'époque une occasion pour créer une nouvelle ville moderne sur

LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION DES ANCIENS TISSUS URBAINS

la petite plaine agricole située à proximité et qui correspond globalement à l'actuel centre-ville de Jijel (POS 1)

- Ainsi, la naissance de la ville actuelle n'est venue qu'après le tremblement de terre de 1856.
- En 1861 les colons ont établi le premier plan de la ville fondé sur de nouveaux principes d'urbanisme, avec un tracé en damier. Une partie de la citadelle fut transformée en caserne militaire, et c'est à partir de ses portes que s'opéra le développement de la nouvelle ville.

Le site de la nouvelle ville s'étendait sur une forme triangulaire épousant la forme de la plaine dont les limites sont :

- L'axe reliant la citadelle à Djebel Ayouf qui débouche de l'ancienne porte et qui donne limite à la plaine du côté Nord - Ouest.
- L'axe longeant le littoral et suivant lequel s'ordonne le tracé en damier.
- La muraille qui donne limite à la plaine du côté Sud-Ouest.

L'occupation du nouveau site s'est faite progressivement. La population arabe est regroupée dans la partie Sud - Ouest, et les colons se sont organisés dans les parties Nord plus près de la citadelle, autour des établissements édifiés déjà.

En 1885, le port détruit fut reconstruit, le littoral est remblayé et quelques établissements et équipements sont implantés dans cette zone.

Les colons continuaient l'occupation du site, la partie Sud - Est devient une zone d'extension pour eux. En parallèle et en dehors du triangle plus près de la partie arabe des tissus non planifiés commencent à se greffer (la pépinière, le Faubourg).

Après le franchissement de la limite la muraille fut remplacée par un boulevard qui fonctionnait comme coupure-suture qui articule le noyau initial avec les tissus non planifiés

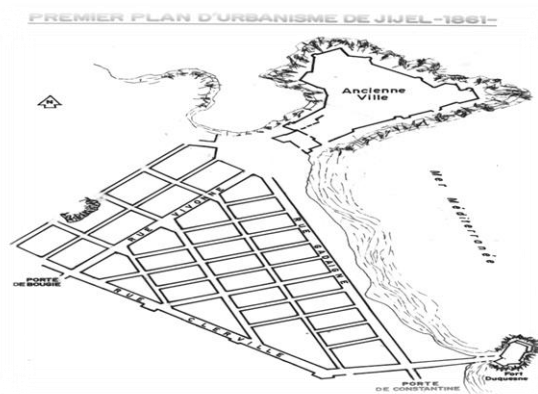


Figure 18: Plan d'urbanisme de Jijel-1861-
Source : Rapport du POS 01. APC

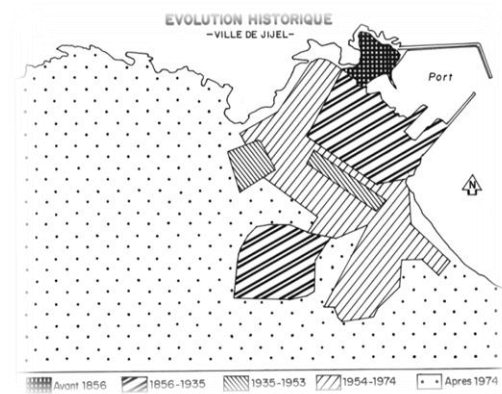


Figure 19: Evolution Historique Ville de Jijel-
Source : Rapport du POS 01. APC

Ces phénomènes d'extension se sont poursuivis en dehors du triangle, des structures hôtelières et quelques constructions à usage d'habitat sont construites dans la zone du littoral Est. Cette zone a connu une densification après l'indépendance. (G.Mounia, 2016)

3.3. Analyse urbaine

Pour obtenir des résultats, et collecter des informations nous permettant d'étudier l'infrastructure et la superstructure de la zone urbaine, nous devons analyser assidument les divers éléments de cette dernière. (Le site urbain, la trame viaire, ilot parcellaire, le bâti et espace).

3.3.1. Infrastructure (Le site urbain, La trame viaire)

3.3.1.1. Le tracé

Le centre-ville est caractérisé par une trame orthogonale régulière circonscrite dans une assiette de forme triangulaire. Elle est structurée par 3 grands axes :

- ❖ L'avenue Abdelhamid Ben Badis,
- ❖ L'avenue du 1er novembre 1954,
- ❖ Et l'avenue Emir Abdel Kader.

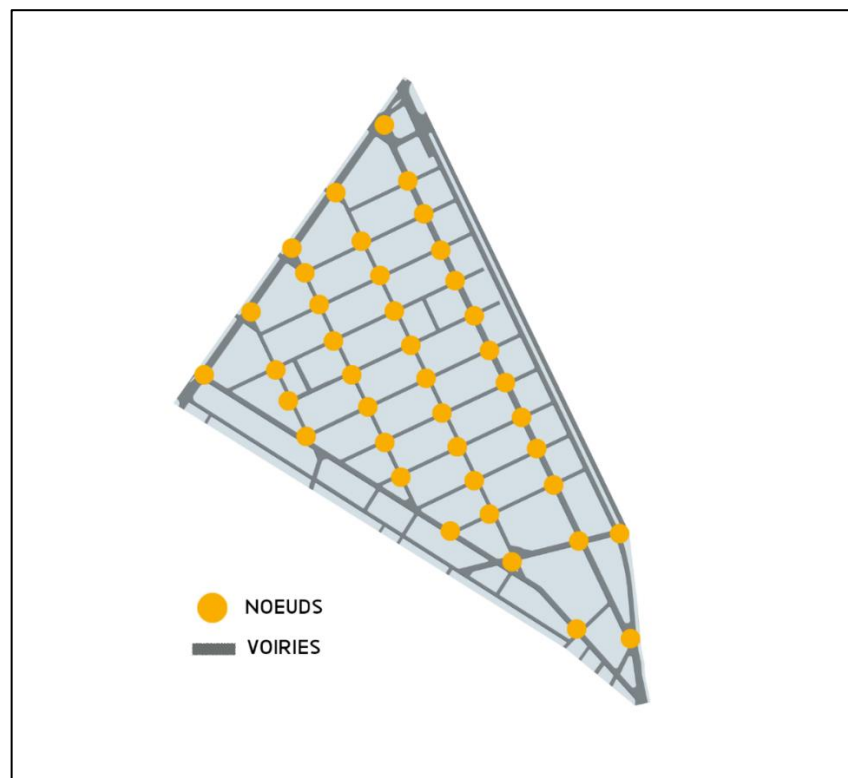


Figure 20: Les Nœuds
Source : Auteur

LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION DES ANCIENS TISSUS URBAINS

Les voies sont éloignées avec un accolement ponctuel au niveau des intersections (les nœuds).

Le rapport directionnel : concernant la direction des voies, on remarque qu'elle varie entre obéissance et désobéissance, cela est représenté dans les figures ci-dessous.

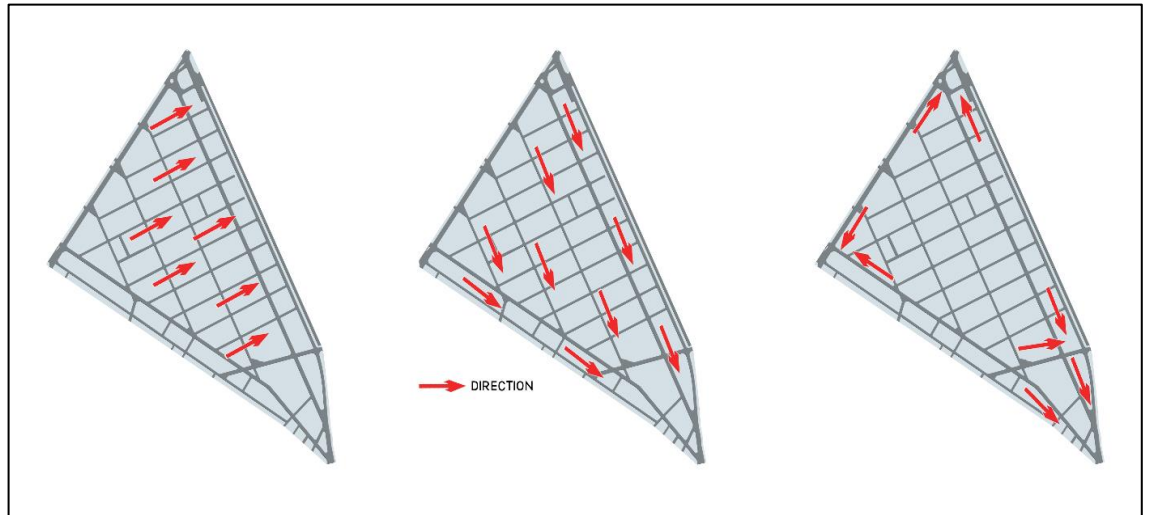


Figure 21: La direction des voies entre Obéissance / Désobéissance
Source : Auteur

3.3.1.2. Les voies

C'est un tracé parfois rectiligne et régulier ou en angle.

La voirie selon les caractéristiques de la voie, ses fonctions assurées et l'intensité du trafic, on distingue :

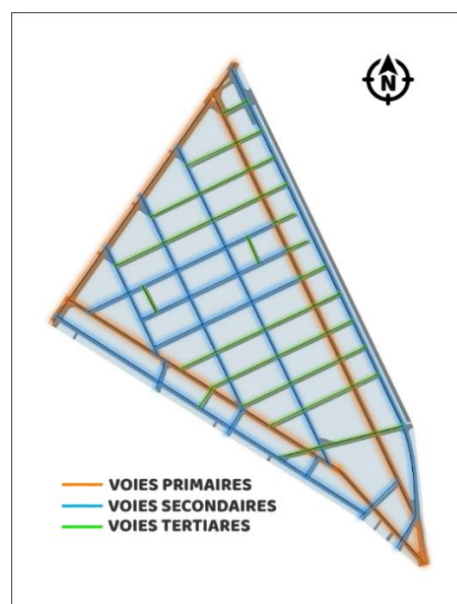


Figure 22: Le tracé des voies
Source : Auteur

**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS**

Tableau 2: Dimensions des voies

Identification	Emprise moyenne (m)	Longueur (m)	Superficie (m²)	Etat
Rue Dekhli Mokhtar	14,5 - (4,5 - 6 - 4)	460	6670	Moyen
Rue l'Arbi Ben M'hidi	10 - (2 - 6 - 2)	700	7000	Bien
L'avenue Abdelhamid Ben Badis	16 - (3 - 9,5 - 3,5)	900	14400	Bien
Rue 20 Aout 1955.	10 - (2 - 6 - 2)	280	2800	Bien
L'avenue Emir Abdelkader	25,5 - (6,5 - 12 - 7)	600	15300	Bien
Boulevard Hocine Rouibah	15 - (2 - 9 - 4)	1130	16950	Bien
Rue Chihani Bachir	14.5 - (2 - 7,5 - 3)	360	5220	Moyen
Rue Colonel Lotfi	14 - (2 - 9 - 3)	420	6352	Bien

Source : Rapport du POS 01. APC

- **Les voies primaires** : Le réseau des voies primaires est constitué par les grandes artères (les avenues Emir Abdel Kader, Abdelhamid Ben Badis, 1er novembre 1954) qui présentent de bonnes caractéristiques physiques et constituent les principaux couloirs de circulation pénétrant et traversant la ville.
- **Les voies secondaires** : Le réseau secondaire est constitué par des voies à sens unique caractérisées par une animation due à la présence des commerces et services. Celles-ci s'articulent avec les voies primaires, traversent le périmètre d'étude et permettent une bonne distribution dans le centre-ville.
- **Les voies tertiaires** : Le réseau tertiaire est formé généralement par les rues perpendiculaires à l'avenue 1er Novembre 54. Ces voies obstruées par les clôtures enclavant le port, n'offrent plus les percées visuelles sur la mer comme avant. L'emprise moyenne de ces voies est de 10 mètres.

3.3.2. Infrastructure (Ilot, parcellaire)

3.3.2.1. Les îlots

Les îlots qui forment le tissu colonial se caractérisent par leur géométrie très régulière, ils sont interdépendants entre eux du fait qu'ils sont structurés par la même trame parcellaire et la même trame viaire justifiant ainsi la règle de l'alignement tant caractéristique de l'urbanisme Haussmannien.

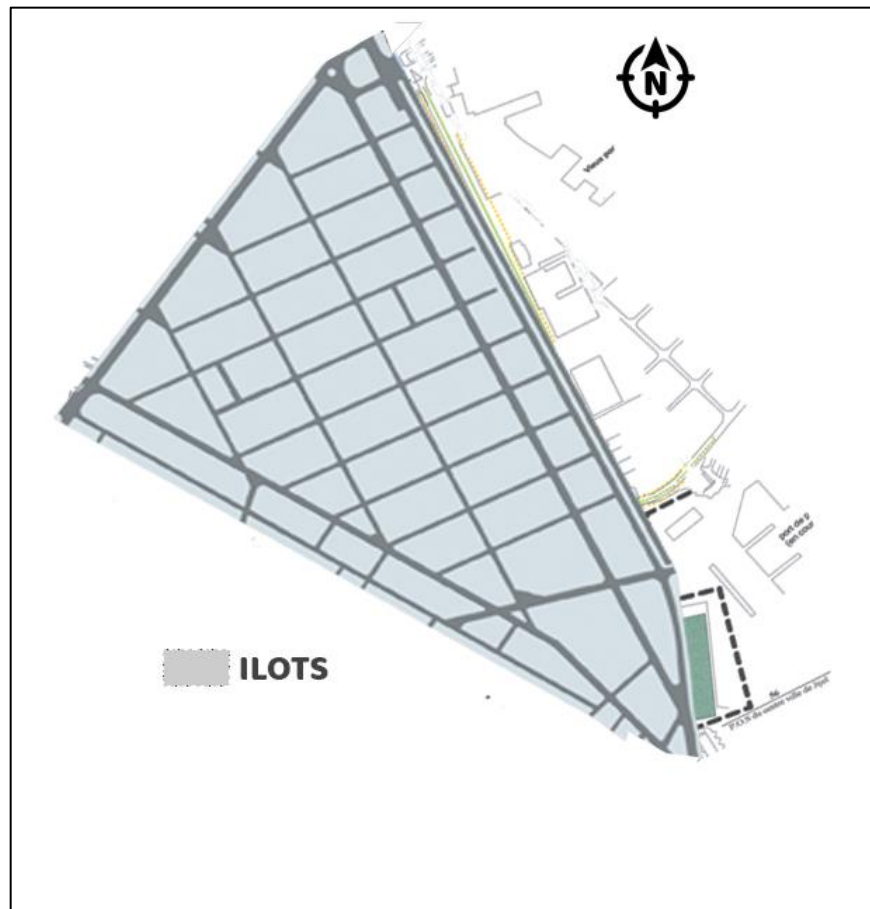


Figure 23: Les îlots de POS 01
Source : Auteur

Les îlots disposés en damier introduisent le nouveau concept de l'alignement des voies qui créent des perspectives ouvertes sur la mer attribuant à ce tissu plus de lumière contrairement à l'obscurité relative qui caractérisent les tissus périphériques.

3.3.2.2. Forme des îlots

Le périmètre d'étude présente 4 formes d'îlots :

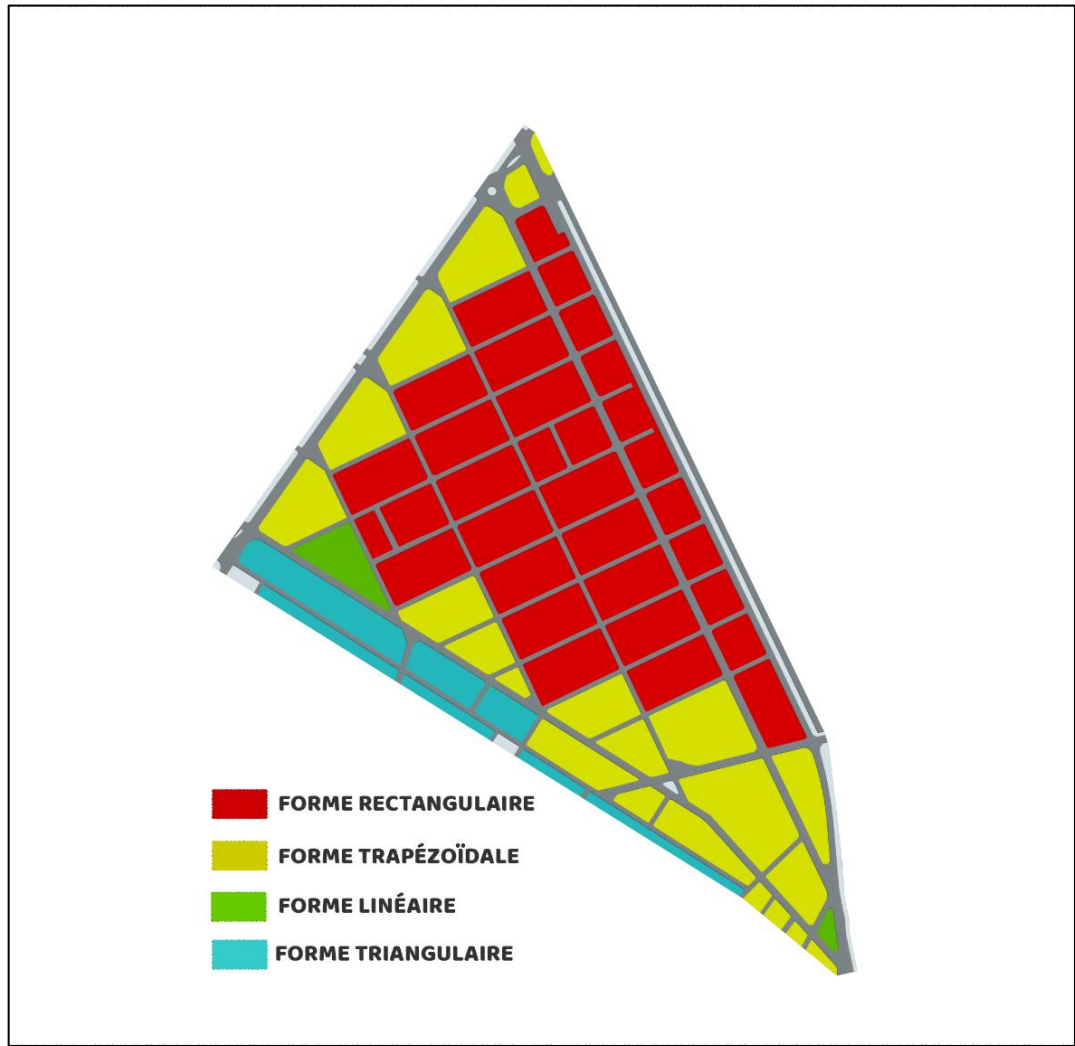


Figure 24: Forme des îlots
Source : Auteur

- ❖ Les îlots de forme rectangulaire occupent une grande partie du périmètre d'étude. Ce sont des îlots généralement identiques et de mêmes dimensions.
- ❖ Les îlots de forme trapézoïdale s'alignent principalement le long de l'avenue Emir Abdelkader et de l'avenue Abdelhamid Ben Badis. De par leur forme brisée, ces îlots créent de petits nœuds et marquent des séquences dans la rue.
- ❖ Les îlots de forme linéaire occupent la limite Sud du périmètre d'étude. Ils sont compris entre l'avenue Abdelhamid Ben Badis et la rue colonel Lotfi et marquent l'une des limites Intra-muros de la ville coloniale.
- ❖ Le centre-ville contient deux îlots de forme triangulaire situés au niveau de l'avenue Abdelhamid Ben Badis. Le premier est occupé par l'habitat et le second par un équipement (Bibliothèque communale).

3.3.2.3. Le parcellaire

Doté d'un cadre bâti hétérogène, le centre-ville est occupé d'une manière favorisant la ségrégation sociale opérée par les colons. C'est ce qui se dégage de l'étude du parcellaire. Les parcelles se différencient selon le type d'habitat, colonial ou arabe. L'habitat colonial occupe de grandes parcelles juxtaposées le long des voies.

L'accès aux constructions se fait directement par la rue.

Alors que l'habitat arabe occupe de petites parcelles dont certaines s'alignent le long de la voie et d'autres s'organisent à l'intérieur de l'îlot, ce qui rend l'organisation dans l'îlot plus complexe. Les accès aux constructions se font généralement par le biais d'une impasse (Skif).

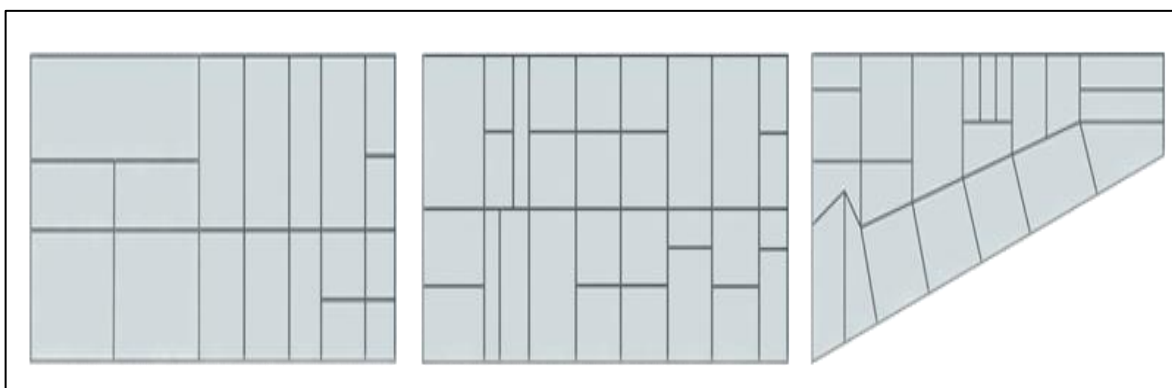


Figure 25: Système parcellaire
Source : Auteur

Les parcelles sont accolées dans tous les îlots. Ont des formes géométriques diverses : rectangulaires (allongées), trapézoïdale, et parfois irrégulière.

Le carré et rectangle sont les formes dominantes dans tout le périmètre, symbole de la stabilité et la solidité ce qui explique le choix de ces deux formes par les habitants. Aussi se sont des formes faciles à travailler à la méthode traditionnelle.

3.3.2.4. Le rapport parcellaire/viaire

Le parcellaire de proportion rectangulaire possède une direction principale perpendiculaire à la voie principale et qui se trouve donc lui aussi fortement hiérarchisé. Il en résulte ; un très grand nombre de parcelles qui borde la voie principale tandis qu'un nombre restreint borde les secondaires. Ainsi la hiérarchie du système parcellaire et viaire se renforcent mutuellement par leur coïncidence.

3.3.3. Superstructure (Le bâti, Espace libre)

3.3.3.1. Le Bâti

Les bâtiments sont accolés les uns aux autres de manière de former une masse continue, uniquement interrompue par les rues, il y a donc continuité du bâti dans toutes les directions ; il est généralement perforé par des cours ou patios, qui ne compromettent pas sa continuité.

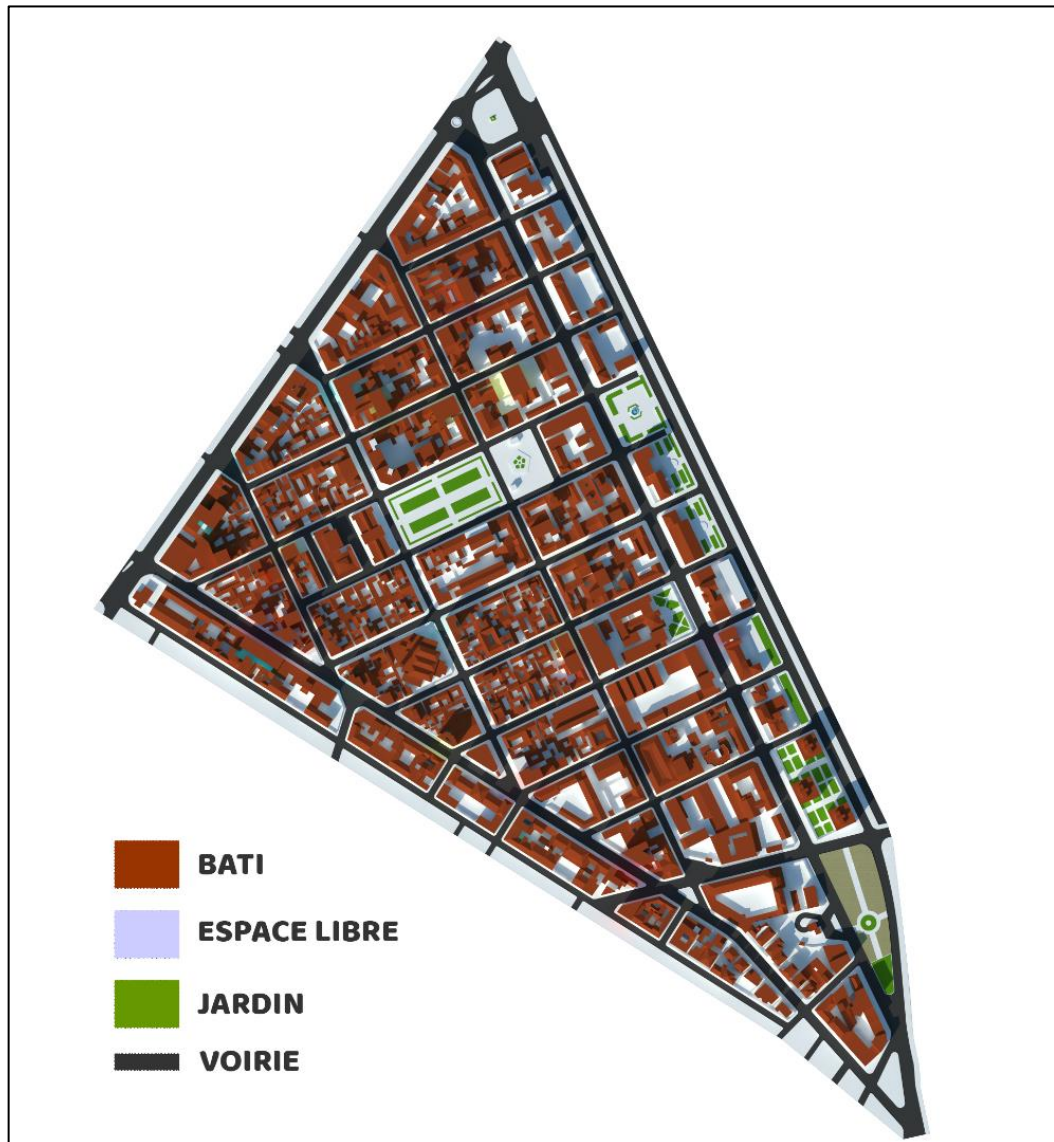


Figure 26: Espace bâti /non bâti
Source : Auteur

- *La hauteur des constructions* : Elle varie de 1 à 6 niveaux avec une dominance des constructions de 1 ou 2 niveaux.

3.3.3.2. L'espace libre

Est divisé en une zone publique et une zone privative qui se trouve isolée de toutes parts et sans aucune communication avec les autres espaces privatifs.

L'espace privatif extérieur est totalement appropriable et acquiert une grande intimité (L'espace privatif peut être considéré comme une pièce à ciel ouvert).

3.4. L'apport de la promotion immobilière par rapport le tissu urbain

Aujourd'hui on voit un changement dans le tissu urbain au centre-ville de Jijel par une nouvelle perspective d'évolution représenté par la démolition/reconstruction de bâtiments inadapés ou de trop faible valeur d'usage et la transformation en d'autre formule d'habitat (la promotion immobilière), et le maintien et le renforcement du commerce.

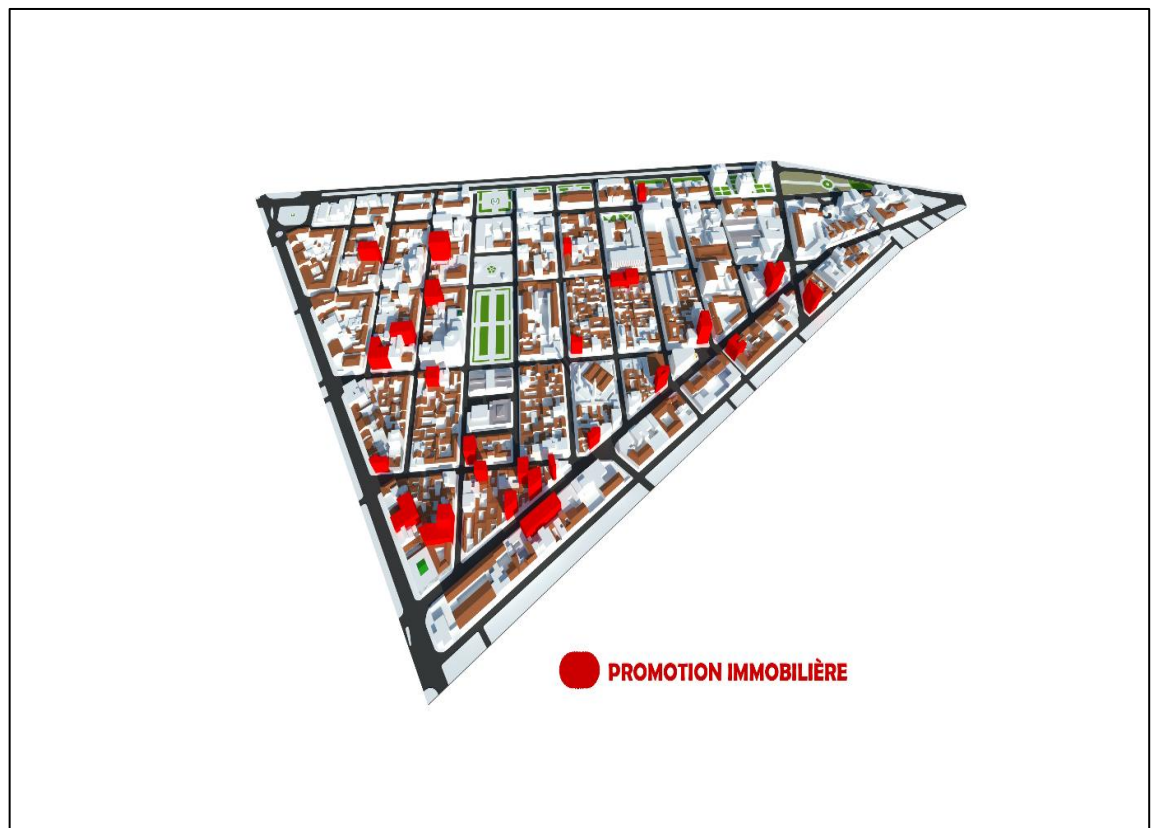


Figure 27: Les opérations de la promotion immobilière dans le POS 01
Source : Auteur

3.4.1. Découpage en zone

Le principe de découpage du périmètre d'étude en zones homogènes permet d'identifier les actions et d'établir les modalités et les mécanismes d'intervention.

**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS**

Le découpage est obtenu à partir du croisement de plusieurs critères et paramètres relevés de l'analyse de l'état de fait :

- ❖ Configuration et état du cadre bâti.
- ❖ Densité et nature de l'occupation.
- ❖ Vocations de la zone.
- ❖ Potentialités d'accueil.

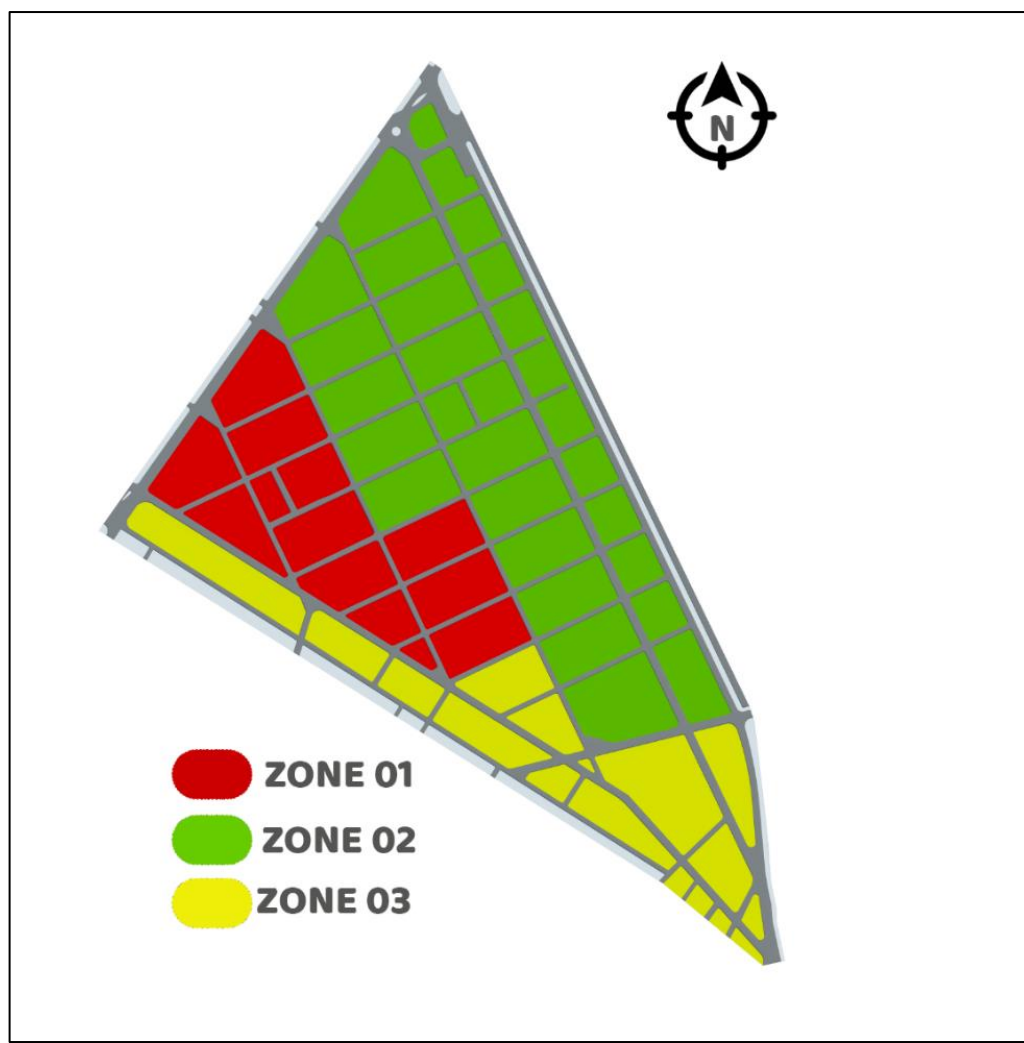


Figure 28: Carte de découpage des zones
Source : Auteur

Le découpage en zones se présente comme suit :

3.4.1.1. Zone 01

1. Limite :

La zone 01 est limitée :

- ❖ Au Nord par la rue Dekhli Mokhtar et la rue l'Arbi Ben M'hidi.
- ❖ Au Sud par l'avenue Abdelhamid Ben Badis.
- ❖ A l'Est par la rue 20 Aout 1955.
- ❖ A l'Ouest par l'avenue Emir Abdelkader.

2. Caractéristique :

Elle est caractérisée par :

- ❖ Une vocation mixte (habitat, service et commerce, équipement).
- ❖ Un cadre bâti pauvre en état de dégradation.
- ❖ Une forte animation par le commerce.
- ❖ Une forte densité en logement.

La zone 01 est composée de 13 ilots, cette zone est essentiellement concernée par des opérations de la rénovation/amélioration des constructions à usages d'habitat.

**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS**

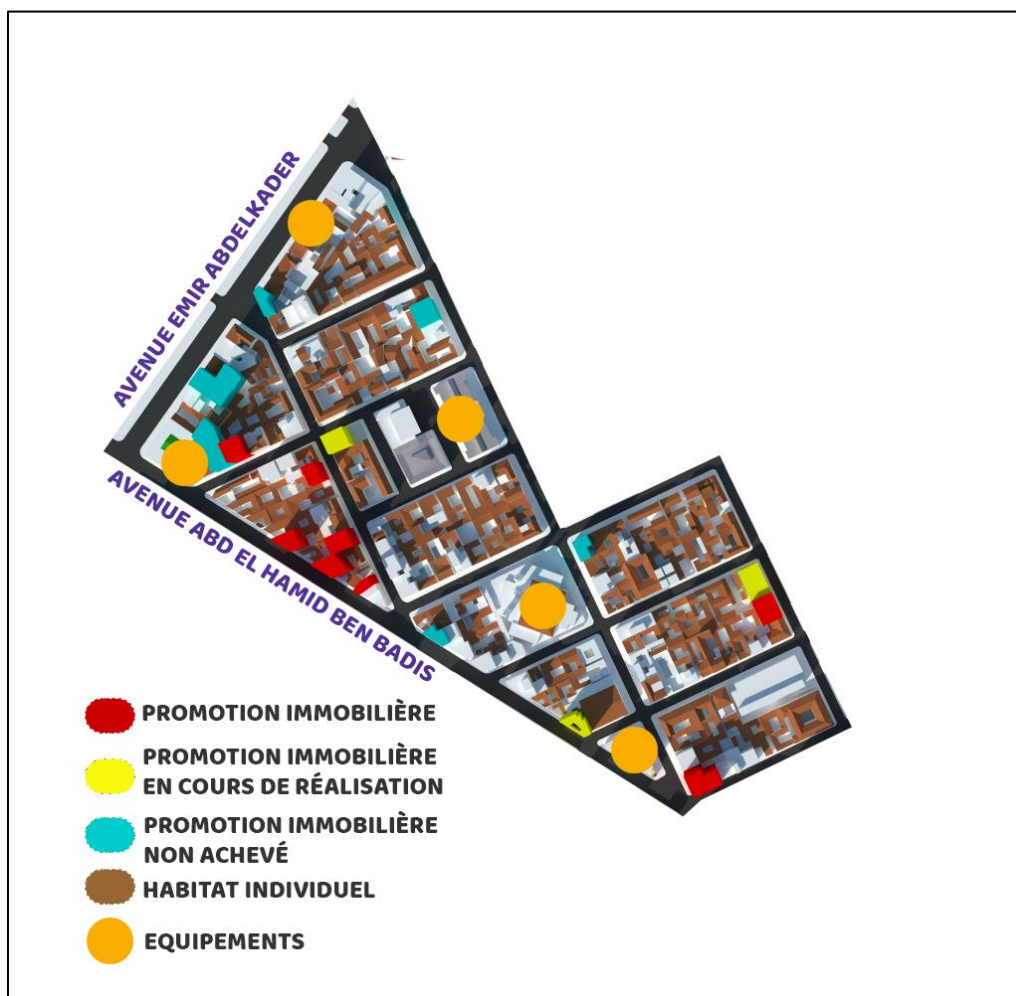


Figure 29: Les opérations de la promotion immobilière dans la zone 01

Tableau 3: Caractéristiques physiques de la zone 01

Surface foncière		Surface des voiries	COS		CES		Nombre de construction		Etat de construction		
			Brute	Nette	Brute	Nette	Promotion immobilière en cours	Promotion immobilière	Bon	Moyen	Mauvaise
Libre(ha)	Nette(ha)	2.8562	0.7	1.31	0.48	0.59	17	9	55	101	168
7.8624	5.0062										

Source : Rapport du POS 01. APC

LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION DES ANCIENS TISSUS URBAINS

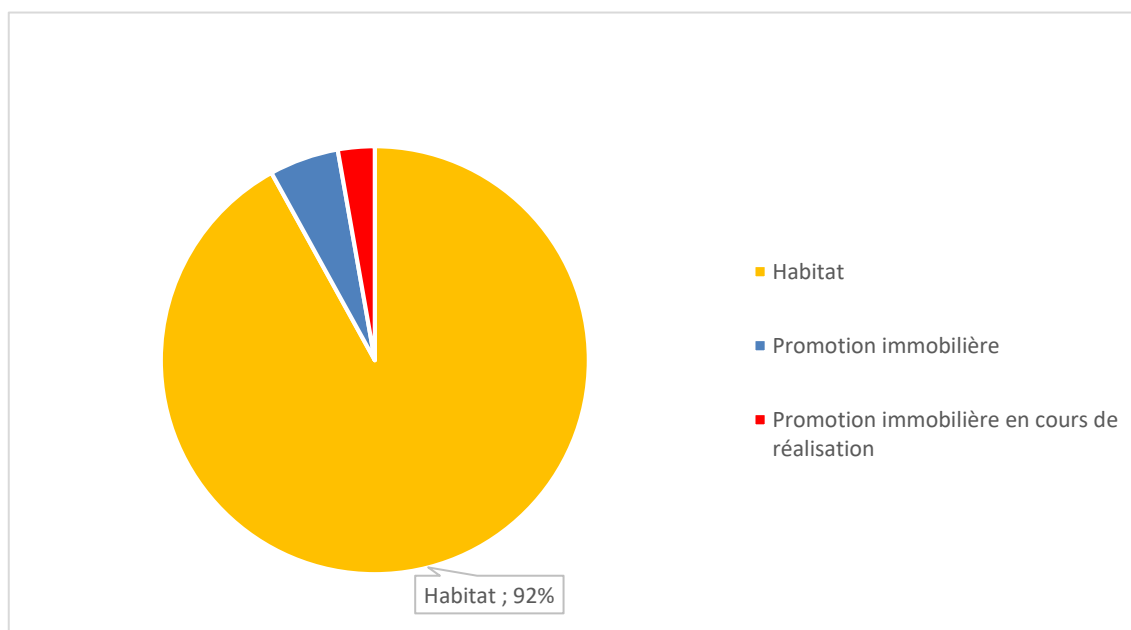


Figure 30: Nombre des promotions immobilières dans la zone 01
Source : Auteur

3. Observation :

- La promotion immobilière est non planifiée, cette distribution aléatoire dans la zone a conduit à l'absence d'homogénéité.
- La proximité des transports en commun (arrêt de bus "cirque", et la bibliothèque municipale) pour pouvoir se rendre au travail facilement) est un critère déterminant surtout dans une ville encombrée comme Jijel. Si vous vous déplacez uniquement en voiture la zone a un réseau routier assez bien et des bons accès aux routes qui vous importent (travail, école, loisirs...).
- La facilité d'accès aux 02 axes routiers principaux (L'avenue Abdelhamid Ben Badis, L'avenue Emir Abdelkader).
- Le stationnement : L'absence de parking dans un quartier densément peuplée ou proche de rue très fréquentée est un problème courant dans cette zone.
- Les promotions immobilières sont positionnées dans un environnement. Ce dernier peut impacter fortement le confort de vie comme les secteurs ceux proches d'une grande surface commerciale, Ne serait-ce que par des nuisances sonores répétées.
- La proximité des commodités, des commerces.

- Une mauvaise qualité architecturale : les surfaces assez insuffisantes, manque d'espace comme (balcon, terrasse, jardin, parking, garage, ascenseur).
- Luminosité et étages : les étages élevés sont généralement mieux ensoleillés par contre les étages inférieurs sont pas ensoleillés (la majorité des constructions de cette zone sont à basse hauteur R+2) donc il faut respecter les hauteurs dotées par la juridique.

3.4.1.2. Zone 02

1. Limite

La zone 02 est limitée :

- ❖ Au Nord par le Boulevard Hocine Rouibah.
- ❖ Au Sud par la rue Dekhli Mokhtar et la rue l'Arbi Ben M'hidi.
- ❖ A l'Est par la rue Chihani Bachir.
- ❖ A l'Ouest par l'avenue Emir Abdelkader.

2. Caractéristique

Elle est caractérisée par :

- ❖ Une vocation mixte (habitat, service et commerce, équipement).
- ❖ Un cadre bâti riche en moyen état).
- ❖ Une animation moyenne par les services et les équipements.
- ❖ Une densité moyenne en logement.

La zone 02 est composée de 29 ilots, se caractérise par la concentration d'équipements importants (administration, banques, hôtels, espace culturels, ...). Cette zone est concernée essentiellement par des réhabilitations (entretien, ameublement des façades, ...), densification en hauteur particulièrement le long des axes importants, et récupération du foncier par le biais des transferts des activités nuisibles dans l'objectif de valoriser le patrimoine existant et le potentiel foncier.

**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS**



Figure 31: Les opérations de la promotion immobilière dans la zone 02
Source : Auteur

Tableau 4: Caractéristiques physiques de la zone 02

Surface foncière		Surface des voiries	COS		CES		Nombre de construction		Etat de construction		
			Brute	Nette	Brute	Nette	Promotion immobilière en cours	Promotion immobilière	Bon	Moyen	Mauvaise
Libre(ha)	Nette(ha)	6.1005	0.85	1.35	0.27	0.50	8	6	44	90	75
16.532	10.4315										

Source : Rapport du POS 01. APC

LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION DES ANCIENS TISSUS URBAINS

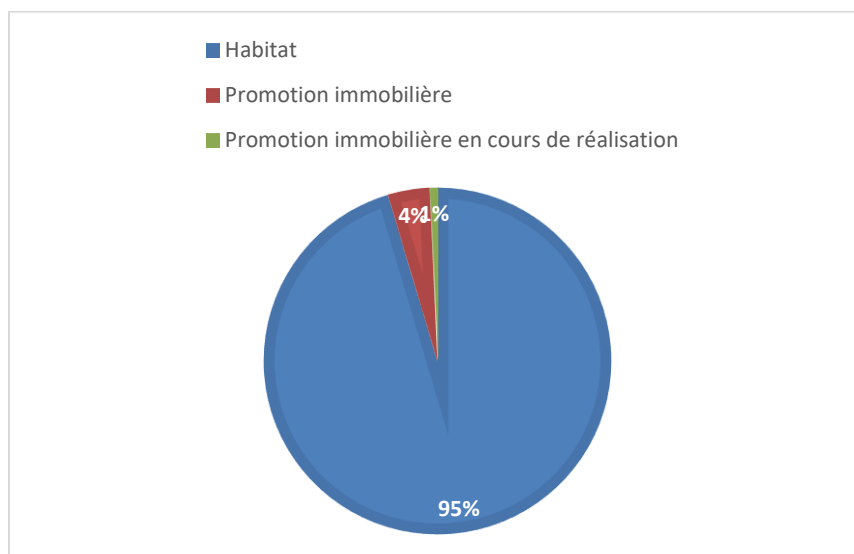


Figure 32: Nombre des promotions immobilières dans la zone 02
Source : Auteur

3. Observation :

- La promotion immobilière est non planifiée.
- La proximité d'un secteur où l'emploi est très dynamique est un attrait pour bon nombre d'actifs. Pour tous ceux qui doivent travailler, être proche de son lieu de travail ou pouvoir si rendre facilement (réseau routier, la proximité des transports en commun arrêt de bus "cirque", et la grande poste) va être un critère déterminant.
- La facilité d'accès aux 02 axes routiers principaux (L'avenue 1er novembre 55, L'avenue Emir Abdelkader).
- Le stationnement : L'absence de parking dans cette zone.
- Le bruit et le voisinage. Pensez aux nuisances sonores (route très fréquentée à proximité, voisinage...).
- La proximité des commerces (supermarché, tabac, boulangerie) participe également à l'attrait d'un logement. La proximité des écoles et des lieux d'agrément (jardin, placette) sont également des atouts non négligeables.
- Une mauvaise qualité architecturale : les surfaces assez insuffisantes, manque d'espace comme (balcon, terrasse, jardin, parking, garage, ascenseur).
- L'exposition du logement au soleil est également importante. Un appartement qui est principalement orienté au Nord sera beaucoup moins prisé qu'un appartement orienté plein Sud. Beaucoup moins de soleil, beaucoup plus besoin d'être chauffé, etc.

3.4.1.3. Zone 03

1- Limite :

La zone 03 est limitée :

- ❖ Au Nord par l'avenue Abdelhamid Ben Badis, le boulevard Hocine Ruibah.
- ❖ Au Sud par la rue colonel Lotfi et l'avenue Abdelhamid Ben Badis.
- ❖ A l'Est par le quartier de la plage.
- ❖ A l'Ouest par l'avenue Emir Abdelkader.

2- Caractéristique :

Elle est caractérisée par :

- ❖ Une vocation mixte (habitat, service et commerce, équipement).
- ❖ Un cadre bâti bon état.
- ❖ Une forte animation par le commerce.
- ❖ Une densité moyenne en logement.

La zone 03 est composée de 14 ilots, se caractérisé par une vocation mixte (habitat avec services et commerces intégrés et équipements structurants...). Cette zone est concernée par des actions de ravalement des façades et des densifications.

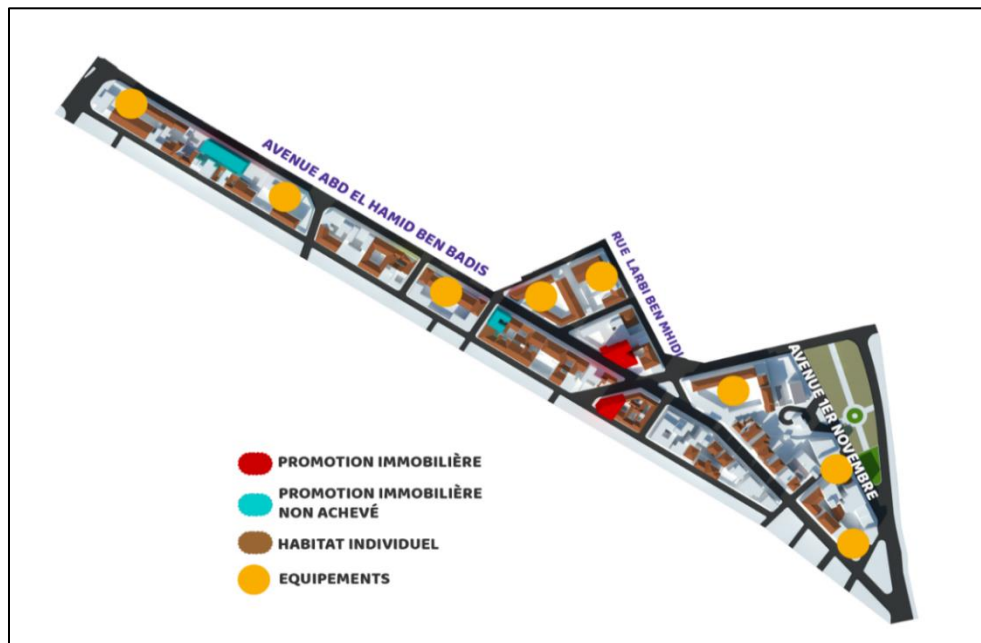


Figure 33: Les opérations de la promotion immobilière dans la zone 03

Source : Auteur

**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS**

Tableau 5: Caractéristiques physiques de la zone 03

Surface foncière		Surface des voiries	COS		CES		Nombre de construction		Etat de construction		
Libre(ha)	Nette(ha)		Brute	Nette	Brute	Nette	Promotion immobilière en cours	Promotion immobilière	Bon	Moyen	Mauvaise
10.3866	5.2647	4.6495	0.68	1.26	0.27	0.51	4	2	85	26	1

Source : Rapport du POS 01. APC

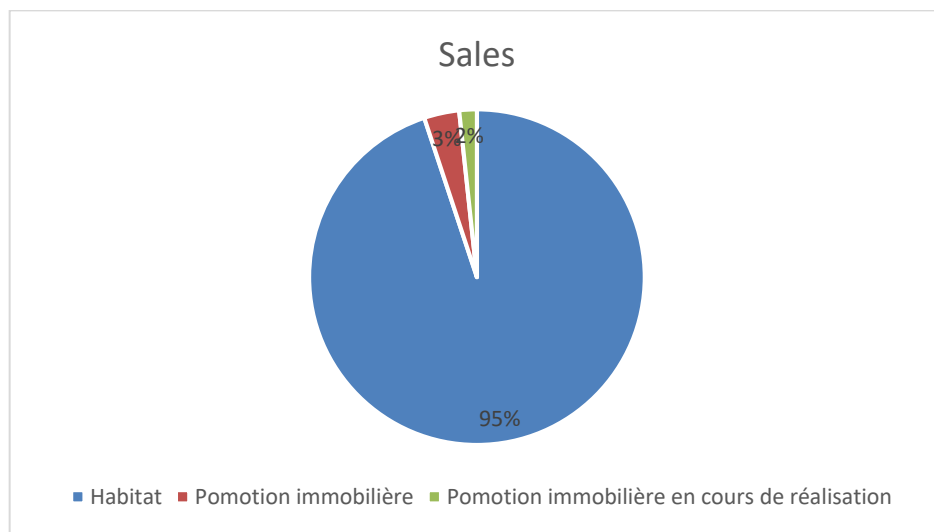


Figure 34: Nombre des promotions immobilières dans la zone 03

Source : Auteur

3- Observation :

- Une faible activité des promoteurs immobiliers.
- La facilité d'accès à l'axe routier principale (L'avenue Abdelhamid Ben Badis).
- Manque de parking de stationnement dans cette zone.
- La proximité des commerces, des équipements et des lieux d'agrément (jardin, placette).

3.4.2. Synthèse

Pour une promotion dans un tissu urbain dense au centre-ville, il vaut mieux minimiser les déplacements pour ses besoins quotidiens. L'emplacement doit donc être optimal : proche des commerces, des transports et des écoles... Ceci augmente de façon certaine le prix mais

aussi le potentiel du bien pour une éventuelle revente dans le cas d'un investissement immobilier.

Donc on doit assurer l'infrastructure pour l'immobilier du projet aux exigences urbain et pour atteindre le caractère architectural distingué. Pour garantir le développement de l'immobilier et des bénéfices financiers dans le cadre de l'investissement d'une part..., et la continuité du succès de cette formule de projets d'autre part.

3.5. Analyse architecturale

Dans cette analyse, nous avons examiné les caractères architecturaux des bâtiments construits par des promoteurs immobiliers dans le centre de Jijel, et nous avons donc analysé trois exemples, en termes architectural et financier.

3.5.1. Exemple 01

3.5.1.1. Présentation du projet

Le projet consiste à réaliser 10 logements promotionnels et Locaux commerciaux.

Sis à la rue COLONEL LOTFI -POS 01 – Centre-ville de Jijel.

Ce programme de 10 logements est lancé par un promoteur privé BOUDOUDA MOHAMED en 2013.

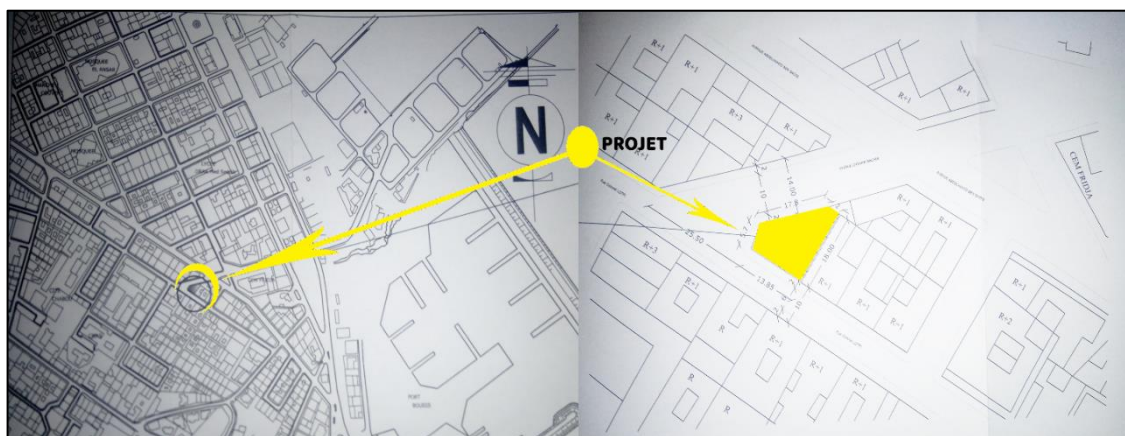


Figure 35: Situation de projet
Source : APC

Le projet à deux façades qui donne sur 2 rues : L'avenue ABD EL HAMID BEN BADIS, et la rue CHIHANI BACHIR.

- Le terrain du projet est construit à 100%.
- La parcelle à une forme approximativement triangulaire avec une surface totale de 206 m².

**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS**

- L'attractivité de ce projet il est assez forte à cause de l'emplacement de ces logements dans un endroit de bonne condition de vie, c'est également indispensable pour une revente dans les meilleures conditions. Il est proche des grands arrêts et de transport en commun (la facilité de déplacement), aussi la proximité des commerces, des services, et des écoles, ...etc.
- L'absence des parkings par rapport ce quartier qui est densément peuplé. Le projet est proche de rue très fréquente.
- L'existence des voisinages et des routes causé la nuisance sonore.
- Manque de végétation et des espaces verts.



Figure 36: Plan de sous-sol
Source : APC

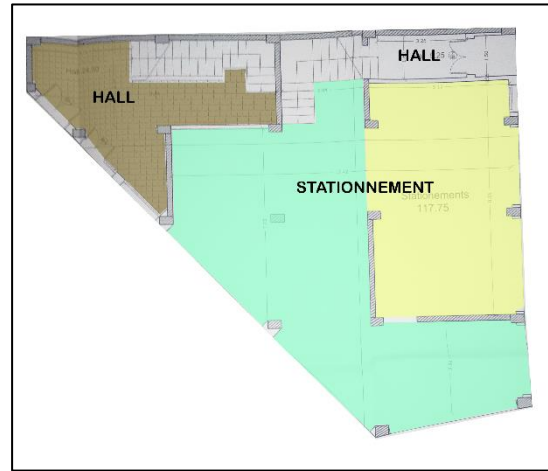


Figure 37: Plan RDC
Source : APC

Tableau 6: Tableau des surfaces

Désignation	Surface (m ²)
S/sol	165.20
Surface totale	165.20

Désignation	Surface /m ²
Garage	117.75
Circulation	17.60
Surface totale	135.35

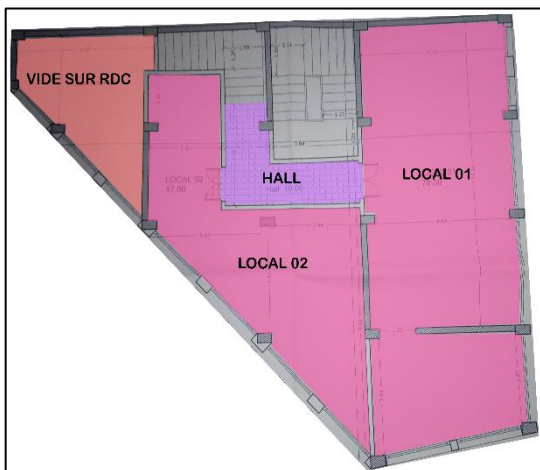


Figure 39: Plan Mezzanine
Source : APC

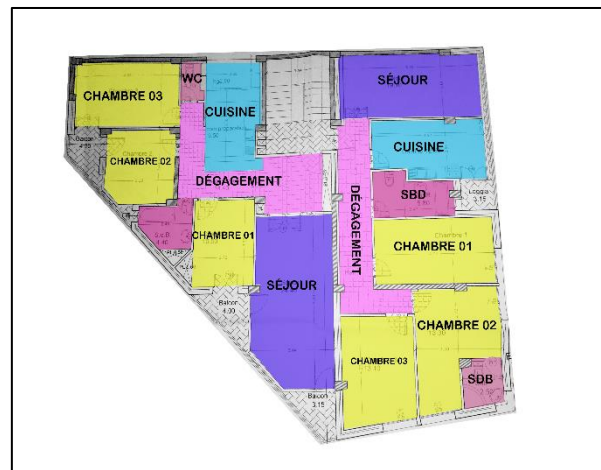


Figure 38: Plan Etage 1 à 5
Source : APC

**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS**

Tableau 7: Tableau des surfaces

Désignation	Surface (m ²)
Local 01	70
Local 02	61.50
Circulation	10
Surface totale	141.50

Source : APC

Désignation	Surface /m ²
Buanderies	79.70
Terrasse	120.80
Circulation	5.50
Surface totale	206.20

Désignation	F4 a	F4 b
Séjour	24.40	19.10
Chambre 01	10.50	13.50
Chambre 02	10.65	15.70
Chambre 03	14.60	13.10
Cuisine	9.50	12.50
S.D. B	5.80	3.20
WC.	/	1.45
Rangement	1.90	1.60
Circulation	14.40	14.15
Surface habitable	93.40	96.30
Balcon et Loggia	8.20	/
Séchoir	/	3.15
Surface totale	101.60	99.45

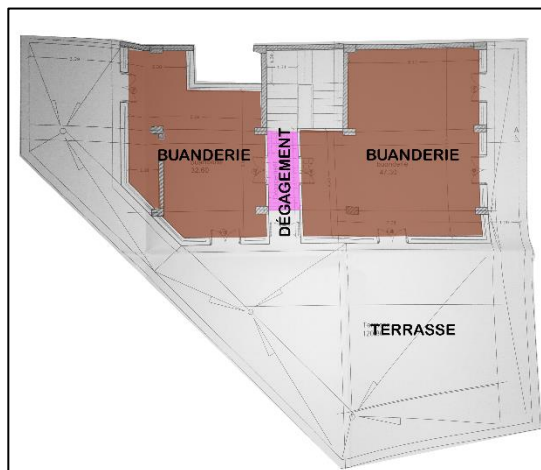


Figure 40: Plan de toiture

Source : APC

3.5.1.2. Les Cellules

- ❖ Le projet présente une seule cellule « la cellule F4 ».
- ❖ Les surfaces habitables sont plafonnées à 96.30 m².
- ❖ Le logement se compose d'un séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains et un WC ; le tout est réparti autour d'un dégagement qui s'ouvre sur le palier de distribution.

Pour les deux cellules.

Chaque appartement est constitué de :

- Un hall qui constitue le carrefour distributeur entre les espaces du jour « séjour, cuisine » et la partie réservée à la vie intime du ménage « les chambres, la salle de bains et le WC ».
- Un séjour d'une surface minimale qui est accessible à partir du hall d'entrée.
- Trois chambres donnant directement sur le hall et permettent à chacune la disposition de deux à trois lits.
- La cuisine est accessible à partir du hall. Elle est prolongée d'une loggia.
- Le RDC est réservé pour le stationnement, et le 1er étage est constitué de 02 locaux.
- Les chambres sont étroites avec une difficulté de rangement et d'aménagement.
- Les étages les plus élevés sont mieux ensoleillés, et ont un meilleur vu.
- Les espaces de ce projet sont mal orientés, soit les espaces de jour (séjour, hall), ou les espaces intimes (chambre, cuisine, SDB, WC).



Figure 41: Façade postérieure
Source : APC



Figure 42: Façade principale
Source : APC

Les façades sont modernes et simple avec un rythme des ouvertures rectangulaire et balcons.
Une mixité homogène de texture et matériaux.

3.5.2. Exemple 02

3.5.2.1. Présentation du projet

Le projet consiste à réaliser 10 logements promotionnels + Locaux en R+5.

Sis à la rue des frères Chékerine -POS 01 – Centre-ville de Jijel.

Ce programme de 10 logements est lancé par un promoteur privé BOUDOUDA MOHAMED en 2012.



Figure 43: situation de projet
Source : APC

- Le projet est une rénovation d'un quartier dégradé.
- Le projet à une façade qui donne sur la rue AHSENE BEN CHEIKH.
- Le terrain du projet est construit à 100%.
- La parcelle à une forme rectangulaire avec une surface totale de 175 m².
- Manque des espaces de stationnement.
- L'absence de végétation et des espaces verts.
- Une activité forte de commerce dans le quartier (l'existence d'un marché).

**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS**

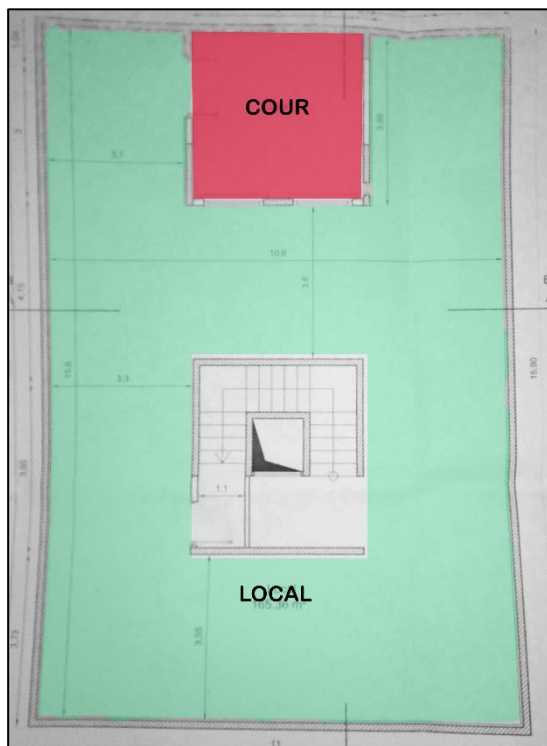


Figure 45: Plan Sous-Sol
Source : APC

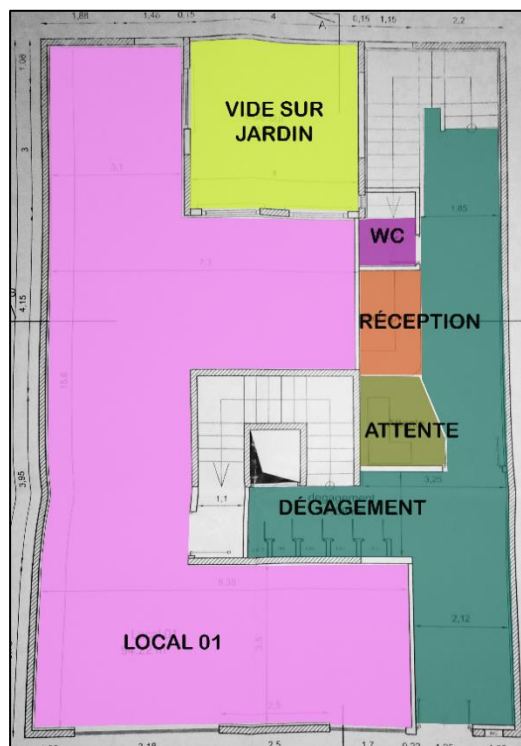


Figure 44: Plan RDC
Source : APC

Tableau 8: Tableau des surfaces

Espace	Surface (m ²)		
	RDC	Sous-sol	Total
Local 01	RDC	Sous-sol	Total
	94.22	165.35	259.57
Bureau promotion	RDC	Sous-sol	Total
	30.62	96.97	127.59

Source : APC

**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS**

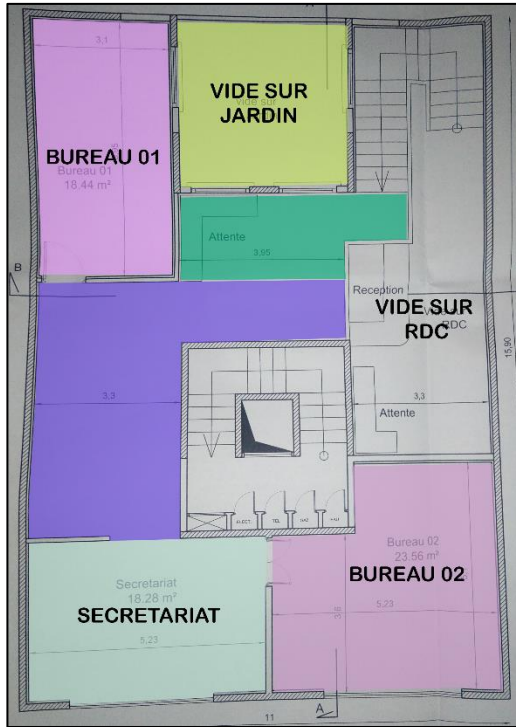


Figure 47: Plan Mezzanine
Source : APC

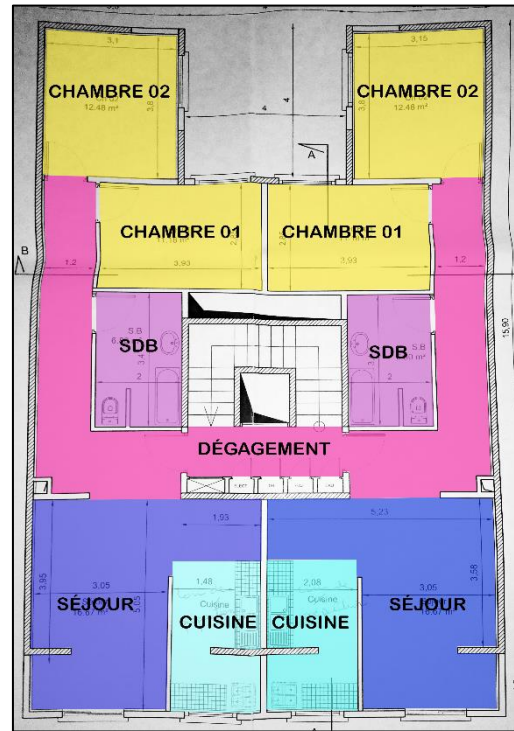


Figure 46: Plan Etage courant
Source : APC

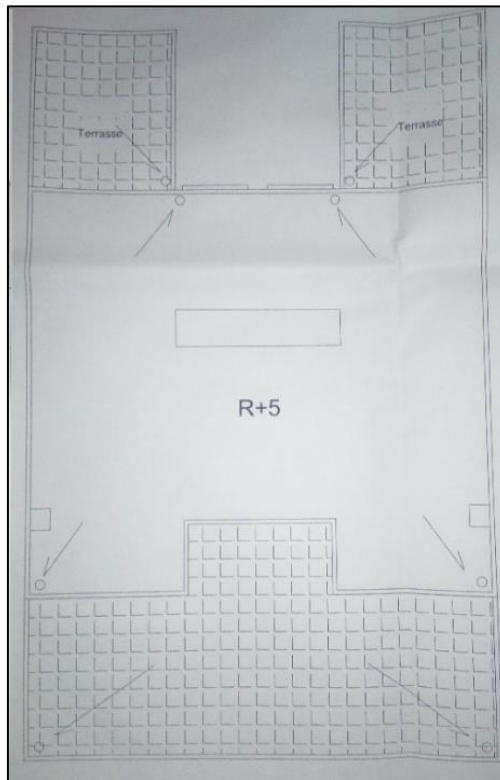


Figure 48: Plan Toiture
Source : APC

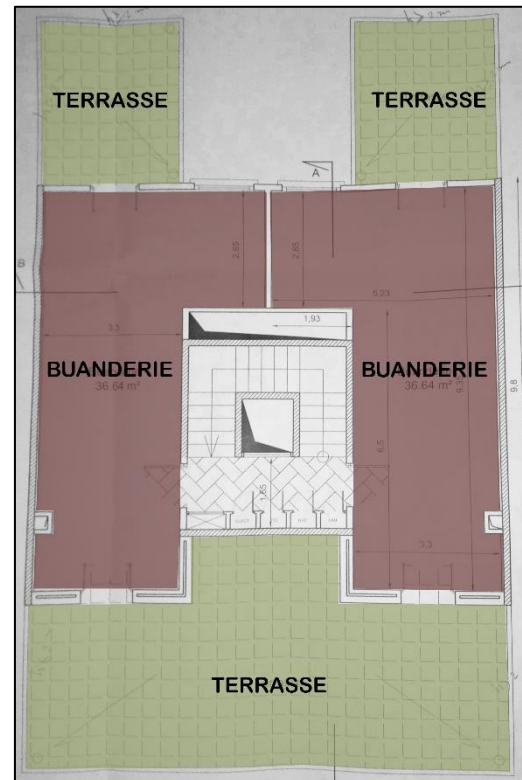


Figure 49: Plan Buanderie
Source : APC

**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS**

Tableau 9: Tableau des surfaces

Surface terrain	175.00 m ²
Emprise du sol	159.00 m ²
Surface construite (Habitable)	689.00 m ²

Source : APC

Espace	Surface F3 (m ²)
Séjour	16.67
Chambre 01	11.18
Chambre 02	12.48
Cuisine	10.28
Dégagement	11.52
S.D.B + WC	06.80
Total	68.93

Source : APC

3.5.2.2. Les Cellules

- Le projet présente une seule cellule « la cellule F3 ».
- Les surfaces habitables sont plafonnées à 68.93 m².
- Le 1er Etage compose de 3 bureaux et un espace d'attente.
- Le logement se compose d'un séjour, deux chambres pour, une cuisine, une salle de bain et un WC ; le tout est réparti autour d'un dégagement central qui s'ouvre sur le palier de distribution. Pour les deux cellules.

Chaque appartement est constitué de :

- Un hall distribué entre les espaces du jour « séjour, cuisine » et la partie réservée à la vie intime du ménage « les chambres, la salle de bain et le WC ».
- Un séjour d'une surface minimale qui est accessible à partir du hall d'entrée.
- Deux chambres donnant directement sur le hall et permettant à chacune la disposition de deux lits.
- La cuisine est ouverte sur le séjour.
- Le WC est assemblé avec la salle de bain.
- Les formes des pièces simples avec des surfaces petites et insuffisantes.

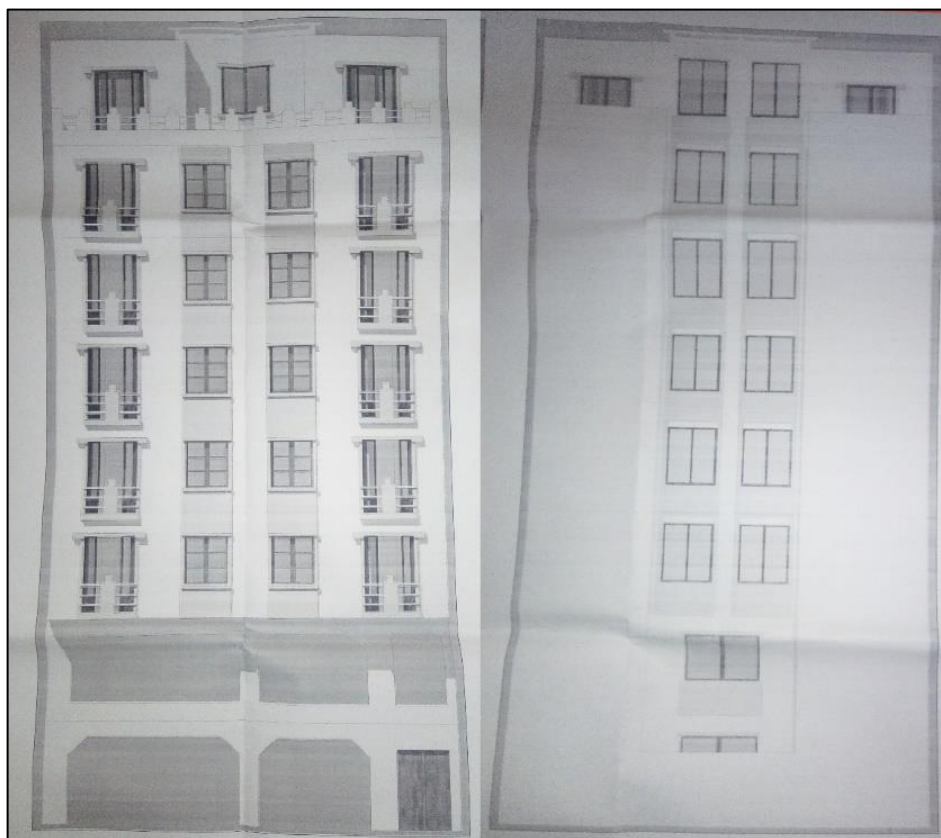


Figure 50: Façade principale+ postérieure
Source : APC

- Façade lisse, simple et pauvre, l'absence des éléments décoratifs.
- L'utilisation de système symétrique par rapport un axe vertical.
- Les textures utilisé sont limitées (peintures, enduit de ciment).
- Des fenêtres et balcons simples.

3.5.3. Exemple 03

3.5.3.1. Présentation du projet

Le projet consiste à réaliser 11 logements promotionnels Sis à l'Avenue ABD EL HAMIDEBEN BADIS-POS 01 – Centre-ville de Jijel.

Ce programme de 11 logements est lancé par un promoteur privé LAKARI en 2019

**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS**

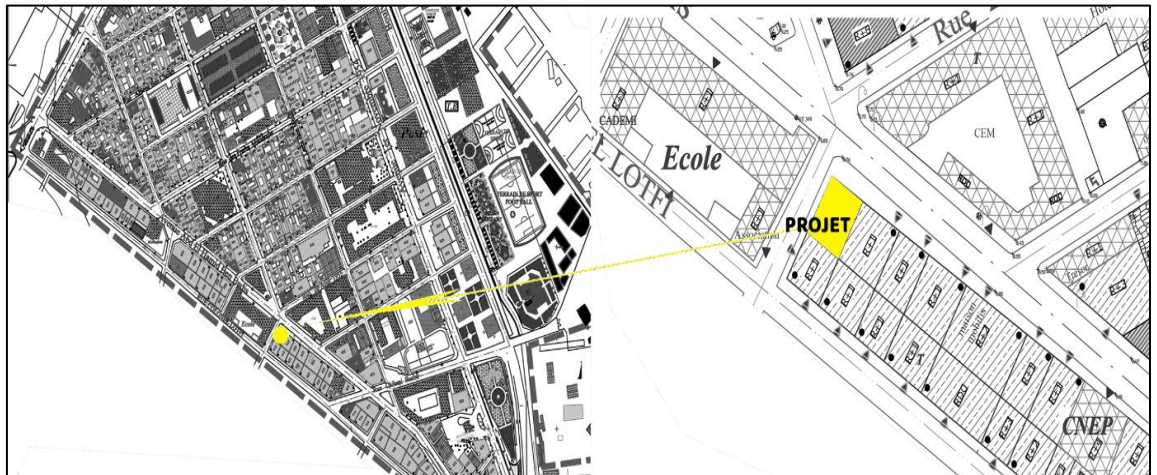


Figure 51: situation de projet
Source : APC

- Le projet est ne pas achever.
- La parcelle à une forme rectangulaire avec une surface totale de 184 m².
- Les aires de stationnement sont insuffisantes.
- Manque des espaces verts et végétation.
- La proximité des équipements de service, et de commerce avec une bonne structure des voies.
- La facilité de déplacement.

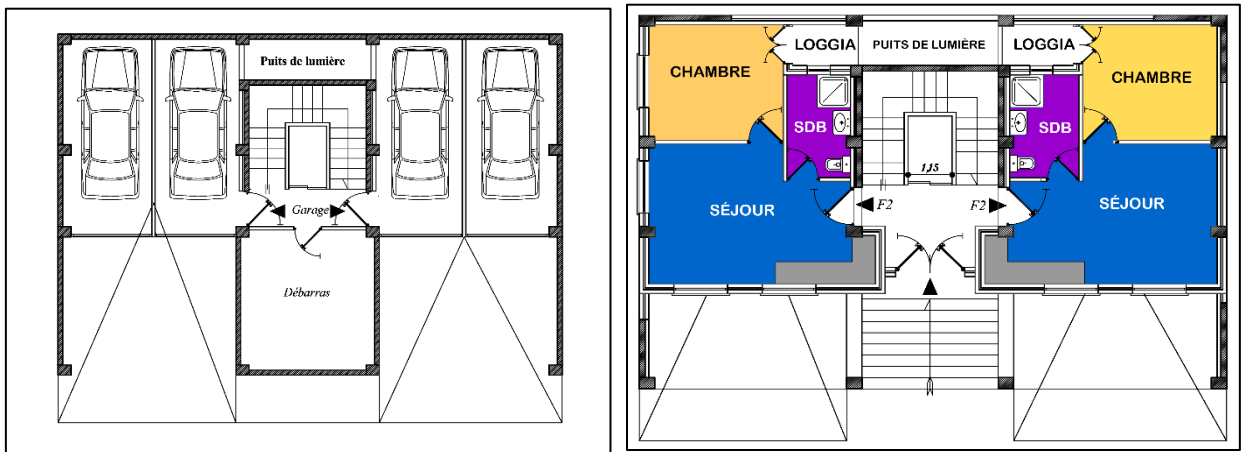


Figure 52: Plan Sous-sol + RDC
Source : APC

**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS**

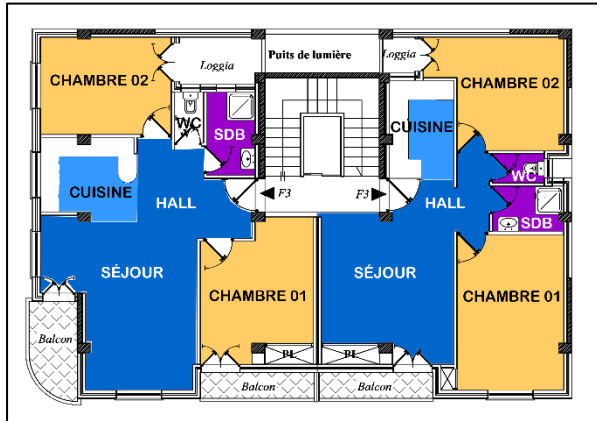


Figure 57: Plan étage courant F3

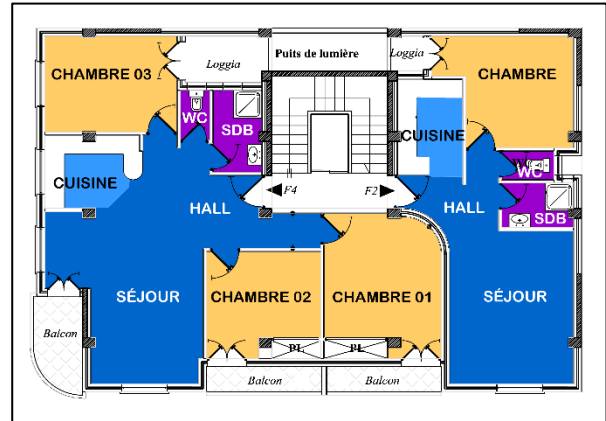


Figure 56: Plan étage courant F2 – F4

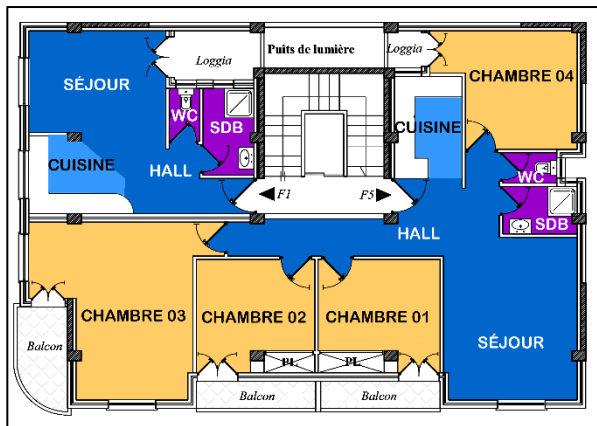


Figure 55: Plan étage courant (F5 - Studio)

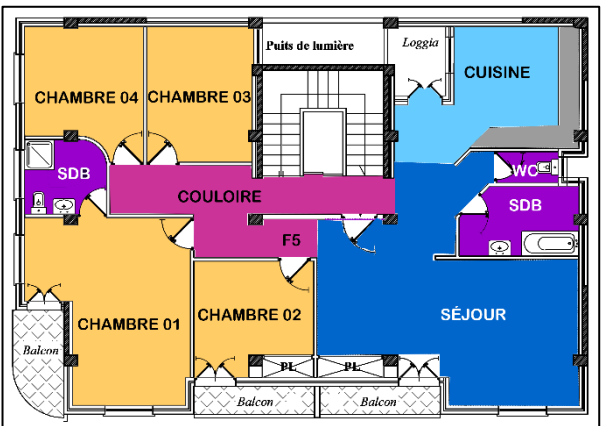


Figure 54: Plan étage courant F5

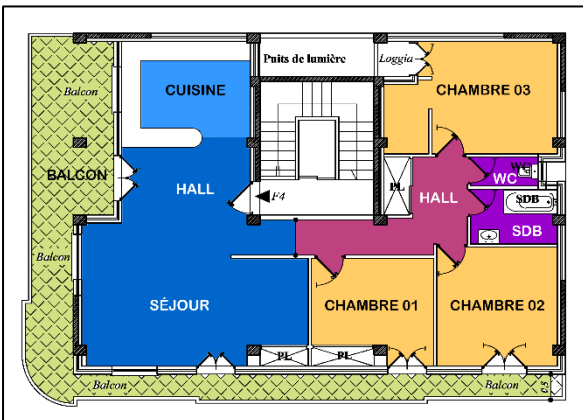


Figure 53: Plan dernier étage F4

Tableau 11: Tableau des surfaces

Espace	Surface (m ²)
Garage	15.50
Débarras	16.25

Tableau 10: Tableau des surfaces

Espace	SurfaceF2 (m ²)
Séjour	13.04
Chambre 01	11.14
Cuisine	03.41
Dégagement	4.48
S.D.B + WC	05.15
Loggia	02
Total	39.22

Source : APC

**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS**

Tableau 12: Tableau des surfaces

Espace	Surface F3 (m ²)
Séjour	18.02
Chambre 01	16.17
Chambre 02	12.85
Cuisine	06.02
Dégagement	10.15
S.D.B + WC	04.74
Loggia+ Balcon	4.85
Total	72.80

Tableau 13: Tableau des surfaces

Espace	Surface F4 (m ²)
Séjour	19.56
Chambre 01	15.94
Chambre 02	13.80
Chambre 03	12.30
Cuisine	06.91
Dégagement	13.15
S.D.B + WC	06.27
Loggia+Balcon	12.87
Total	100.80

Tableau 14: Tableau des surfaces

Espace	Surface F5 (m ²)
Séjour	29.30
Chambre 01	22.28
Chambre 02	12.34
Chambre 03	12.02
Chambre 04	12.07
Cuisine	12.74
Dégagement	19.03
S.D.B + WC	11.20
Loggia+ Balcon	27.94
Total	158.92



Source : APC

3.5.3.2. Les Cellules

- ❖ Le projet présente plusieurs cellules « F1, F2, F3, F4, F5 ».
 - ❖ Les surfaces habitables sont plafonnées à 158.92 m².
 - ❖ F1 : Une cuisine ouverte sur le séjour avec une salle de bain, WC et loggia
 - ❖ F2 : Un séjour relié entre la cuisine et la chambre avec une salle de bain, WC et loggia.
 - ❖ F3-F4-F5 : Un hall qui constitue le carrefour distributeur entre les espaces du jour « séjour, cuisine » et les espace intime « les chambres et la salle de bain, WC »
- Chaque appartement est constitué de :
- Tous les séjours à une surface minimale et insuffisante sauf le séjour de F5 qui a une surface suffisante.
 - Sous-sol est réservé pour le stationnement.
 - Les chambres sont larges avec une surface suffisante.
 - Les étages les plus élevées sont mieux ensoleillés, et ont un meilleur vu.

3.5.3.3. Le coût du logement

Notre opération cas d'étude est organisée par une rubrique tel que le prix d'achat du terrain, les honoraires des études, les marchés de réalisation.

L'estimation nous fixe le prix de revient du logement et le prix de m² habitable.

- ***Le prix du m² :***

Après l'interview avec le promoteur et le maître d'œuvre, le coût de m² est fixé selon le site :

- Les environs de BABA ARROUDJE : 150.000,00 DA
- En centre-ville : 200.000,00 à 250.000,00 DA

- ***Le prix du logement :***

- Les environs de BABA ARROUDJE : - Type F3 : 11.250.000,00 DA
- Type F4 : 15.000.000,00 DA
- En centre-ville : - Type F3 : 15.000.000,00 DA à 18.750.000,00 DA
- Type F4 : 20.000.000,00 DA à 25.000.000,00 DA

3.5.4. Synthèse

Ce travail d'analyse sur terrain du logement promotionnel nous permis de constater et noté plusieurs remarques aux différents niveaux :

- Soit au niveau de qualité architecturale : la réduction de surface, simplicité dans la forme et dans le contenu, monotonie d'espace, tout ça nous mène à dire que la qualité architecturale diversifiée s'effectue au déterminent de la quantité en termes de la production.
- Aussi au niveau de la disposition et l'organisation pour chaque type de logement et ces composantes.
- La forme architecturale, l'intégration au site et à l'environnement urbain.
- Les prix de logement élevé par rapport au pouvoir d'achat public donc l'économie d'espace ne reflète pas le prix de logement.

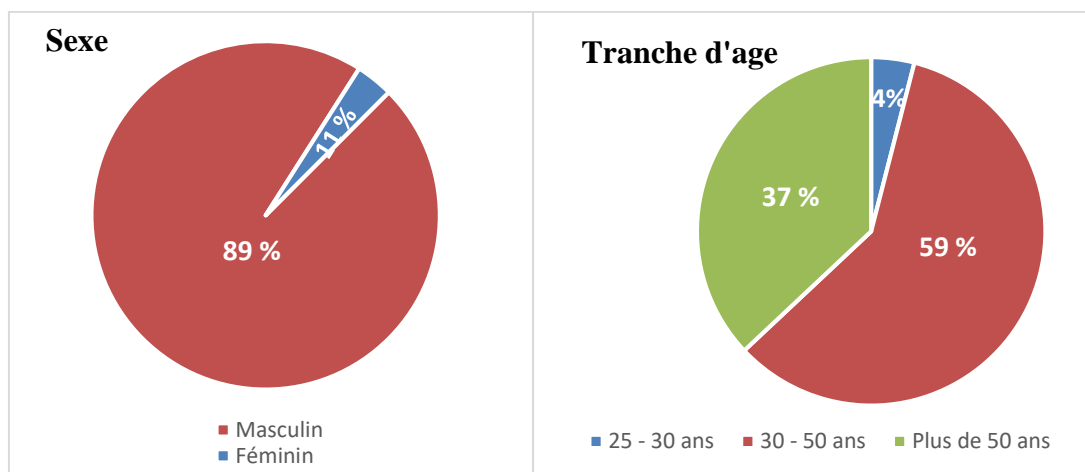
3.6. Analyse sociale

A partir de nos recherches on fait une enquête sociologique, cette enquête commence par poser les questions pour déterminer les critères les plus pertinents à prendre en compte en fonction de sa situation.

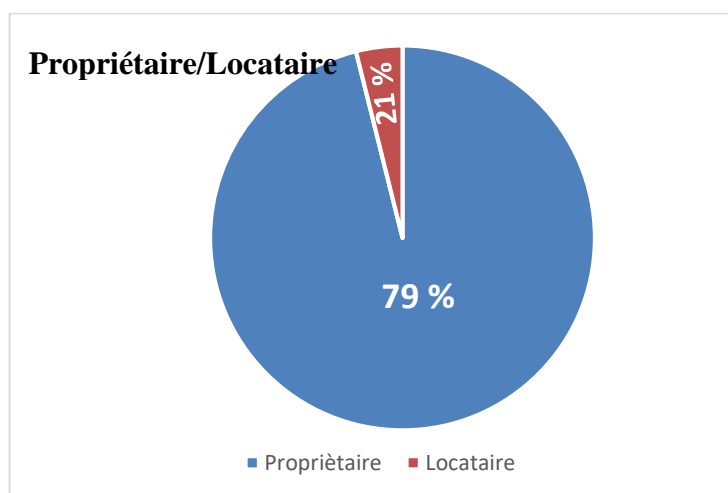
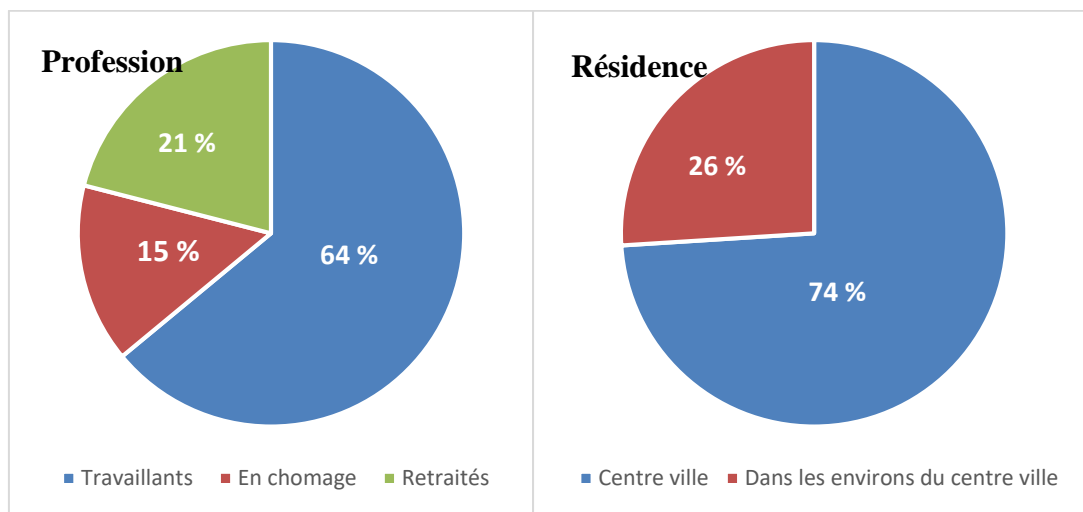
- **Informations générales :**

La majorité des personnes qui ont rempli le questionnaire sont de :

- sexe : masculin
- tranche d'âge : 30 – 50
- niveau d'instruction : professionnel
- commune de résidence : Jijel

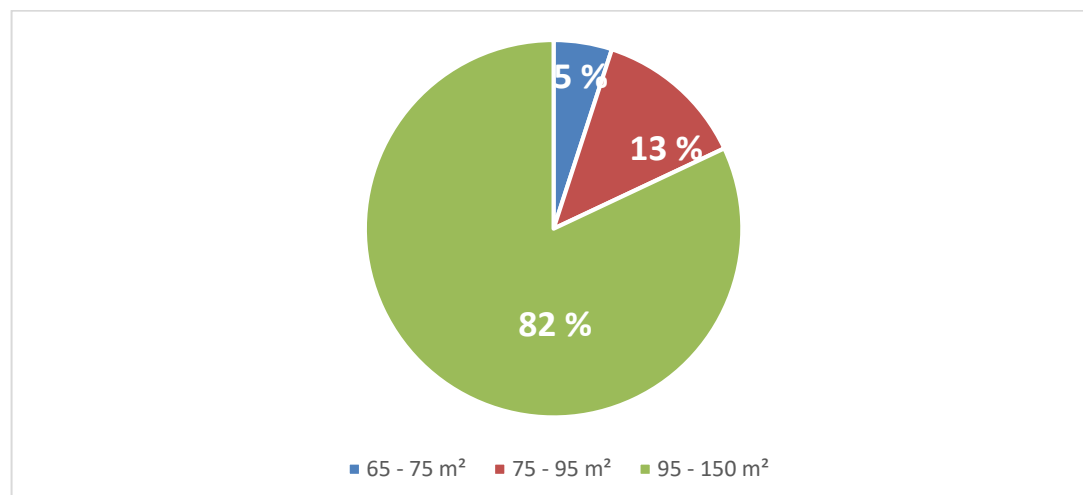


**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS**



a) Quel est votre besoin de surface de logement à moyen et long terme ?

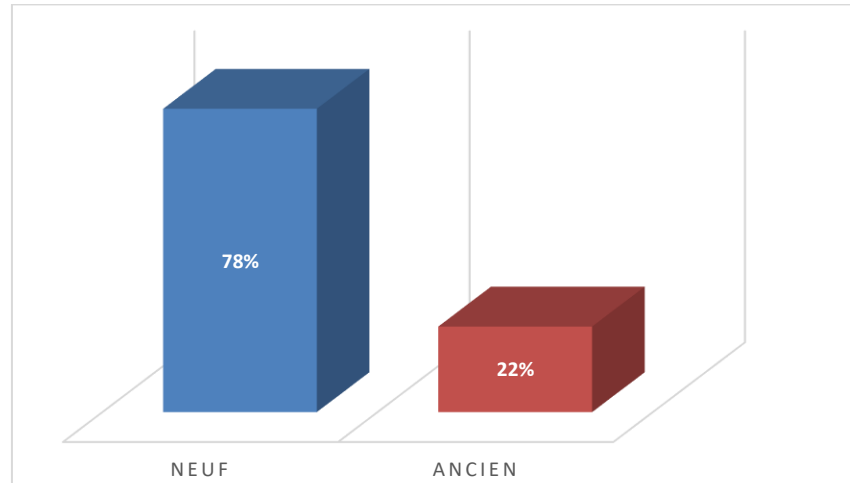
Lorsqu'on acquiert un logement c'est pour plusieurs années, il est donc primordial de bien définir ses besoins en termes de surface ?



**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS**

- La majorité des personnes cherchant un appartement de grande surface avec des nombreuses pièces. Et la favorisation pour l'occupation de vastes surfaces, est d'assurer la stabilité de la famille malgré l'augmentation de ses membres.

b) Achat dans l'immobilier neuf ou dans l'ancien ?



- La plupart des personnes ont choisi d'acheter un logement neuf, le choix de ce dernier est influencé fortement par le budget.
- Si l'immobilier neuf propose des logements sans travaux prêt à être habités, et un achat dans l'ancien peut lui demander quelques travaux d'entretien.

c) Avec balcon, terrasse, jardin, parking, garage, ascenseur ?

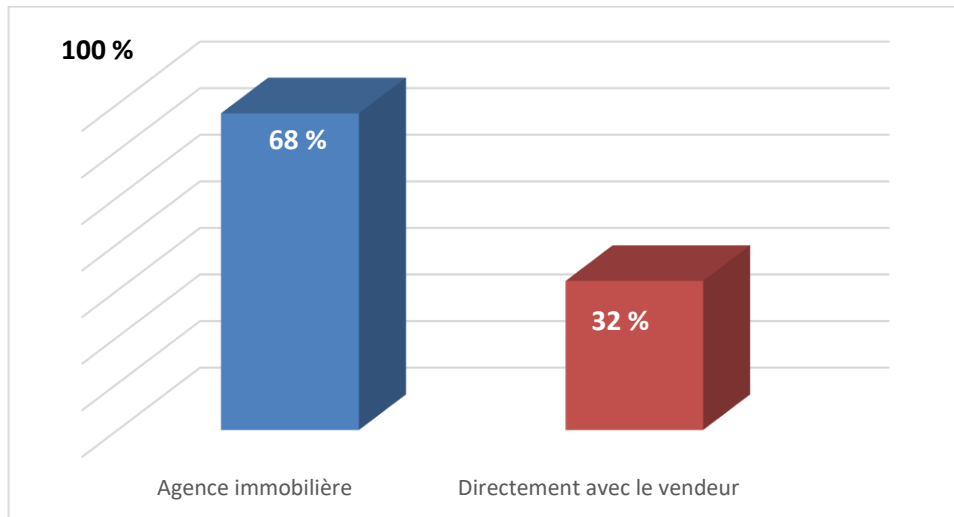
- Le goût architectural a été développé chez les acquéreurs, qui nous obligent à développer le produit immobilier et fournissent au logement des pièces comme balcon, jardin, terrasse ..., et aussi des aires de stationnement (garage, parking).

d) Êtes-vous prêt à faire des travaux après votre acquisition ? ou préférez-vous acheter un logement neuf et tout équipé auprès d'un promoteur immobilier ?

- Les gens ont choisi d'acheter un logement neuf auprès d'un promoteur immobilier sans faire des modifications.

e) En passant par un intermédiaire comme une agence immobilière ou directement avec le vendeur (particulier ou promotion immobilière) ?

LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS



- Directement avec le vendeur (c'est la réponse la plus fréquente)
- f) Sans oublier la question la plus importante : où ?**
- Au centre-ville (la majorité est à la recherche du plat)

Ont synthétisé les réponses de cette question et à travers de ces réponses on résulte que le client cherche d'abord à être rassuré : à propos de l'accession à la propriété, aussi l'optimisation d'un « coût global achat + charges + entretien », Les nombreux signes architecturaux qui rassurent le client sont : les toits, l'ornement et le jardin, les balcons, le grand hall d'entrée.

Il y a déjà peu de place pour la créativité architecturale, mais n'oublions pas que la qualité architecturale, c'est aussi la qualité de l'opération et les plans. On peut continuer à travailler pour améliorer cette qualité, au service de nos acquéreurs.

3.7. Conclusion

Dans ce chapitre on a constaté l'impact néfaste des opérations de promotion immobilière sur le tissu urbain - du centre-ville - et cela sur le plan architectural, économique et social.

Les attentes de cette formule – logement promotionnel – dans le cadre du développement du tissu urbain non pas été atteinte pour cause de la médiocrité des acteurs concernés ; de plus ces dernières sont toujours loin de satisfaire les attentes et les exigences de l'acquéreur du point de vu rapport qualité / prix.

On a pu mesurer l'impact de la promotion immobilière sur l'ancien tissu urbain à travers :

- Le changement dans le cadre bâti, et le remplacement des matériaux de construction, de la texture et des formes architecturales, évoquant une monotonie sur la façade urbaine, plus que le manque apparent d'harmonie au niveau de cette façade, En raison d'un cachet architectural intrus proposé par les promoteurs immobiliers.
- Les mutations morphologiques au niveau de l'ancien tissu urbain ont créé des déséquilibres dans les infrastructures, donc le changement de la nature des bâtiments (d'individuel à collectif) a causé une surcharge sur les composantes du tissu urbain.
- Les changements imposés par cette formule ont créé un déséquilibre au niveau des services, et des équipements par rapport à la population. L'augmentation de la population due à l'attraction de cette formule, impose au l'ancien tissu urbain de nombreux changements en termes d'installations publiques et privées (commerces, intérêts de quartier ...) pour répondre à la demande accélérée.

CONCLUSION GENERALE

Tout au long de ce mémoire, nous avons analysé le tissu urbain du centre-ville de Jijel, afin de mesurer son aptitude ou non à assimiler les opérations de promotion immobilière dans sa structure et dans sa recomposition.

Le constat initial nous a conduits à étudier l'impact de la promotion immobilière et ces acteurs individuels sur le tissu urbain du centre-ville et le nouveau rôle qu'ils jouent dans sa restructuration. Notre volonté d'analyser l'organisation de cette formule à travers une observation participante a permis de mettre en valeur certains résultats inédits.

Si l'on doit parler de la manière avec laquelle les mutations observées du tissu se sont opérées, il faut souligner d'emblée que l'ancien tissu urbain n'augmente pas sa croissance qualitative après l'intervention des acteurs privés. Aussi l'infrastructure est le facteur dominant pour l'adaptation des opérations de rénovation dans l'ancien tissu urbain du centre-ville.

L'attraction du site, aussi, est un facteur clé du succès de la promotion immobilière, ce qui témoigne de cette attraction par la proximité des équipements publics, les centres d'affaires, des arrêts de bus et moyens de transport... ; d'après notre étude, la qualité architecturale et la forme urbaine apportées par cette formule sont à la fois médiocres, et négatives en termes de beauté et d'efficacité. Du côté économique la qualité de vie induite par ces promotions ne satisfait pas les acquéreurs en raison des prix exorbitants proposés.

Nous concluons que l'hypothèse la plus correcte est que les promoteurs immobiliers sont à l'origine de déclin du tissu urbain et du cachet architectural, en raison de qualités des bâtiments produits caractérisés plus par de la cupidité et le profit substantiel préjudiciable à la situation économique de marché immobilier, d'une part et médiocre sur le plan architectural d'autre part.

Le tissu urbain existant ne peut pas supporter ces promotions immobilières en raison de la différence notable de la morphologie induite qui ne calle pas avec la morphologie d'origine conçue pour des maisons individuelles à 2 ou 3 étages et qui varie d'une zone à l'autre.

On peut conclure donc que les impacts de la promotion immobilière sur l'ancien tissu urbain dans le centre-ville de Jijel à travers ces mutations ont créé des déséquilibres et des déformations urbaines indéniables. Le changement dans le cadre bâti et le remplacement des matériaux de construction et des formes architecturales, évoquent un manque d'harmonie au

**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS**

niveau de la façade urbaine. Les transformations morphologiques s'accompagnent d'un dysfonctionnement dans les infrastructures.

Enfin les changements appliqués sur le tissu ont créé une fragilité au niveau des services et des équipements.

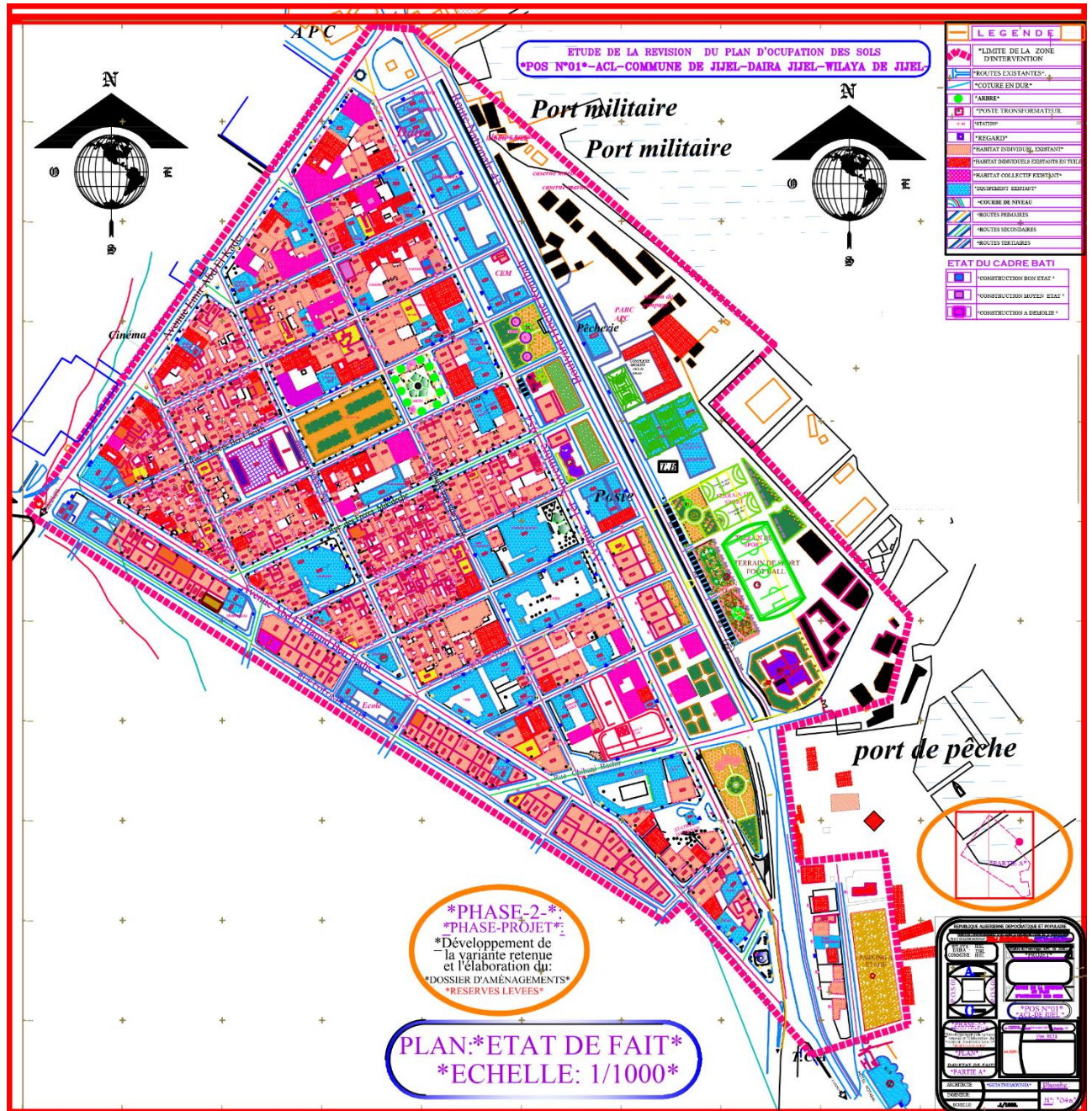
Pour y remédier nous proposons les recommandations suivantes :

- Recentrer et limiter les attributions du promoteur à la production du logement en l'intégrant à son environnement.
- Contrôler les contributions des promoteurs avec une nouvelle gestion d'espace et la mise en place de stratégies répondant aux exigences de la durabilité.
- La promotion immobilière doit nécessairement ajouter de nouveaux éléments architecturaux aux caractéristiques qui leur permettent de répondre aux exigences de la modernité, avec un caractère urbanistique similaire à l'ancien.
- Les interventions de la promotion immobilière dans le tissu urbain ne se limite pas à la démolition et à la reconstruction, mais consiste à intervenir dans tous les types d'interventions en fonction de l'état de la construction et du bâtiment.
- La mise en place d'organismes de promotion immobilière et le développement des syndicats dont l'objectif est la consolidation des contrôles pour leur permettre d'unir leurs efforts et répondre à toutes les exigences d'architecture et d'urbanisme du lieu d'implantation.
- Associer les promoteurs aux textes futurs sur la promotion immobilière.
- Mise en place d'un dispositif pour évaluer les conséquences engendrées par l'obligation d'un agrément. (Arrêt brutal et inexplicé d'opérations en cours)
- Informatiser et globaliser les programmes réalisés par les promoteurs.
- Poursuivre la stratégie de développement urbain pour la promotion de tissu urbain de la ville.
- Impliquer différents acteurs tout en assurant une multidisciplinarité et une concertation avec la population.
- La formation de personnel qualifié ; main d'œuvre, architecte, restaurateurs etc...
- La création de prescriptions techniques et architecturales basées sur un inventaire couvrant chaque parcelle des tissus existants pour une éventuelle intervention sur le tissu urbain de la ville.
- La conciliation entre l'ancien et le nouveau tissu urbain.

LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS

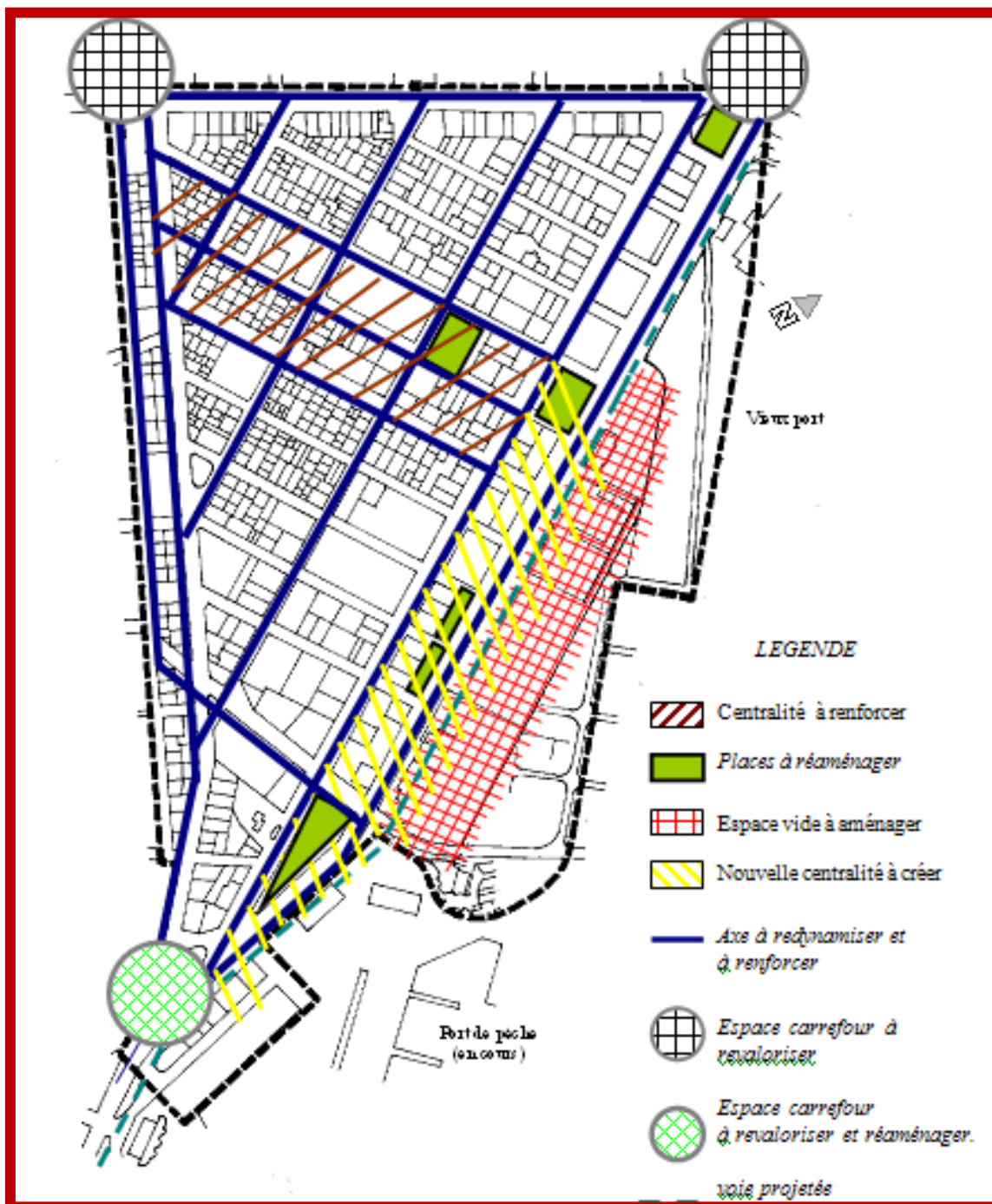
ANNEXE

Annexe 01 : Carte de Pos 01 de la ville de Jijel



LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION
DES ANCIENS TISSUS URBAINS

Annexe 02 : Principe d'aménagement la variante retenue



Annexe 03 : Algerie-Loi-2011-04-promotion-immobiliere

Algérie

Loi fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière

Loi n°11-04 du 17 février 2011

Source : www.droit-algerie.com

[NB - Loi n°11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière]

Art.1.- La présente loi a pour objet de fixer les règles régissant l'activité de promotion immobilière.

Art.2.- Dans le cadre des objectifs de la politique nationale de développement des activités de promotion immobilière, la présente loi a pour objectifs :

- la définition des conditions auxquelles doivent satisfaire les projets relatifs à l'activité de promotion immobilière ;
- l'amélioration et le renforcement des activités de promotion immobilière ;
- la définition d'un statut au promoteur immobilier, et la fixation du contenu des rapports entre le promoteur et l'acquéreur ;
- l'institution d'avantages et d'aides spécifiques aux projets de promotion immobilière.

Chapitre 1 - Dispositions générales

Section 1 - Définitions

Art.3.- Il est entendu au sens de la présente loi par :

- construction : toute opération d'édification d'un bâtiment et/ou d'un ensemble de bâtiments à usage d'habitation, de commerce et d'artisanat ou professionnel ;
- aménagement : toute opération de réalisation et/ou de mise à niveau des réseaux de viabilité y compris le traitement des espaces communs extérieurs ;
- réfection : la remise en état ou la réparation des parties d'une construction ; elle concerne les corps d'état secondaires ;
- restauration immobilière : toute opération permettant la mise en valeur d'immeubles ou groupe d'immeubles présentant un intérêt architectural ou historique, sans préjudice des dispositions contenues dans la loi n°98-04 du 15 juin 1998, susvisée ;
- rénovation urbaine : toute opération physique qui, sans modifier le caractère principal d'un quartier, constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant pouvant

Le retrait de l'agrément du promoteur immobilier entraîne sa radiation du fonds de garantie.

Art.59.- Le promoteur immobilier doit s'acquitter des cotisations et autres versements obligatoires prévus par le règlement intérieur du fonds de garantie.

Les conditions et modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.

Chapitre 5 - Gestion des projets immobiliers

Art.60.- Nonobstant les dispositions de l'ordonnance n°75-58 du 26 septembre 1975 modifiée et complétée susvisée, tout promoteur immobilier est tenu d'élaborer et de mettre en place les instruments et les organes de gestion des biens immobiliers proposés à la cession.

Art.61.- Le promoteur immobilier est tenu d'élaborer un règlement de copropriété et d'y préciser toutes les indications juridiques, techniques et financières y afférentes.

Il doit, notamment, préciser les charges et obligations auxquelles s'engagent les acquéreurs en souscrivant à un contrat de vente d'un bien immobilier.

Le promoteur doit, en outre, prévoir et réaliser, au titre des parties communes, les locaux nécessaires à l'administration des biens et à la conciergerie.

Les modalités d'application du présent article sont définies, en tant que de besoin, par voie réglementaire.

Art.62.- Le promoteur immobilier a l'obligation d'assurer ou de faire assurer l'administration du bien, pendant une durée de deux ans à dater de la vente de la dernière fraction de l'immeuble concerné.

Pendant la période susconsidérée, le promoteur immobilier s'attachera à organiser le transfert de cette administration vers les organes issus des acquéreurs ou désignés par eux.

Chapitre 6 - Sanctions

Art.63.- Les infractions aux dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application sont punies par des sanctions administratives et pénales prévues par le présent chapitre.

Section 1 - Sanctions administratives

Art.64.- Le promoteur immobilier peut faire l'objet des sanctions administratives ci-après :

- la suspension provisoire de l'agrément pour une durée n'excédant pas six mois :
 - si le promoteur immobilier a failli à l'exécution partielle et injustifiée de ses engagements à l'égard des acquéreurs ;
 - si le promoteur immobilier a fait preuve de non respect des règles de déontologie de la profession ;

- si le promoteur immobilier a failli à ses obligations telles que définies par les dispositions de la présente loi et les textes pris pour son application ;
- le retrait définitif de l'agrément est prononcé :
 - si le promoteur immobilier ne remplit plus les conditions qui ont prévalu à l'obtention de l'agrément ;
 - si le promoteur immobilier a volontairement méconnu de façon grave et répétée les obligations qui lui incombent ;
 - si le promoteur immobilier a cessé son activité sans justifications et sans signalement préalable à l'autorité qui lui a délivré l'agrément ;
 - si le promoteur immobilier a failli à ses engagements tels que convenus à l'égard de l'Etat, des acquéreurs et de ses partenaires ;
- le retrait de l'agrément est prononcé d'office :
 - si le promoteur immobilier décède ;
 - si le promoteur immobilier a fait l'objet d'une incapacité physique ou mentale l'empêchant d'honorer ses engagements,
 - si le promoteur a fait l'objet d'une condamnation pour fraude fiscale ;
 - si le promoteur a fait l'objet d'une liquidation judiciaire.

Art.65.- Sans préjudice des autres voies de recours, telles que fixées par la législation et la réglementation en vigueur, les sanctions prononcées peuvent faire l'objet de recours que le promoteur immobilier peut introduire auprès du Ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme.

Les sanctions administratives telles que déterminées par les dispositions de l'article 64 ci-dessus sont prononcées suite à l'étude des dossiers par une commission créée auprès du Ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.

Section 2 - Constatation des infractions

Art.66.- Outre les officiers et les agents de la police judiciaire, les administrateurs, les ingénieurs, les architectes et les autres corps techniques relevant de l'administration de l'habitat et de l'urbanisme, dont la liste est fixée par voie réglementaire, sont habilités à constater les infractions aux dispositions de la présente loi.

Art.67.- La constatation de l'infraction donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel l'agent légalement habilité relate les faits ainsi que les déclarations reçues.

Art.68.- Le procès-verbal est signé par l'agent verbalisateur et par l'auteur de l'infraction.

En cas de refus de signature du contrevenant, le procès-verbal fait foi jusqu'à preuve du contraire.

Il est transmis dans les soixante-douze heures à la juridiction compétente. Une copie du procès-verbal est transmise au wali territorialement compétent dans un délai n'excédant pas sept jours à compter de la date de la constatation de l'infraction.

Section 3 - Sanctions pénales

Art.69.- Tout engagement de travaux de restauration immobilière, de réhabilitation, de rénovation urbaine, de restructuration ou de confortement en violation des dispositions de l'article 6 de la présente loi expose son auteur à une amende de 200.000 à 2.000.000 DA.

Art.70.- Toute mise en vente de biens immobiliers dans le cadre d'un projet immobilier qui s'effectue en violation des dispositions des articles 27 à 29 de la présente loi expose son auteur à une peine d'emprisonnement de deux mois à deux ans et à une amende de 200.000 à 2.000.000 DA.

Art.71.- Tout promoteur qui exige, accepte un versement, un dépôt, une souscription, un effet de commerce avant la signature du contrat de vente sur plan ou du contrat de réservation est puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 200.000 à 2.000.000 DA.

Art.72.- Tout promoteur immobilier qui, préalablement à la délivrance de l'immeuble dans les délais prévus par le contrat de vente sur plan, ne signifie pas à l'acquéreur le règlement de copropriété prévu par les dispositions de l'article 61 de la présente loi, est puni d'une amende de 200.000 à 2.000.000 DA.

Art.73.- Tout promoteur immobilier qui enfreint les prescriptions prévues par l'article 33 relatif au délai de transfert de propriété est puni d'une amende de 200.000 à 2.000.000 DA.

Art.74.- Tout promoteur immobilier qui ne souscrit pas aux assurances et garanties prévues par les dispositions de l'article 55 de la présente loi est puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 200.000 à 2.000.000 DA.

Art.75.- Quiconque, dans le cadre ou à l'occasion d'une opération de promotion immobilière, porte volontairement des indications inexactes et incomplètes dans les documents, actes et contrats auxquels elle donne lieu, est puni d'un emprisonnement d'un mois à cinq ans et d'une amende de 200.000 à 2.000.000 DA, ou de l'une de ces deux peines.

Art.76.- Tout promoteur immobilier qui, dans le cadre d'un contrat de vente sur plan ou contrat de réservation, ne porte pas à la connaissance de l'acquéreur ou du réservataire les indications et renseignements prévus à l'article 30 de la présente loi, est puni d'une amende 200.000 à 2.000.000 DA.

Art.77.- Toute personne qui exerce la profession de promoteur immobilier sans agrément est punie conformément aux dispositions de l'article 243 du Code pénal. Lorsque l'exercice illégal, tel que prévu ci-dessus, entraîne une escroquerie, il est fait application des dispositions de l'article 372 du Code pénal.

Art.78.- En cas de récidive aux infractions prévues à la présente section, les peines sont portées au double.

Chapitre 7 - Dispositions finales

Art.79.- Les promoteurs immobiliers en exercice à la date de publication de la présente loi peuvent poursuivre l'exercice de leurs activités et doivent se mettre en conformité avec les dispositions de la présente loi dans un délai de dix-huit mois à compter de la date de la publication de la présente loi au Journal officiel. A l'expiration du délai susvisé, et dans le cas où le promoteur immobilier ne peut se mettre en conformité, il est soumis à l'ensemble de ses obligations jusqu'à l'achèvement de son projet, et la mise en place des organes de gestion par les acquéreurs ou leurs représentants.

Art.80.- Les dispositions du décret législatif n°93-03 du 1^{er} mars 1993, modifié et complété, relatives à l'activité immobilière, hormis l'article 27 et celles de l'ordonnance n°76-92 du 23 octobre 1976 relative à l'organisation de la coopération immobilière, sont abrogées.

Art.81.- La présente loi sera publiée au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

LES OUVRAGES :

- Anon., 2005. *OPGI*.
- Bank, B., Novembre 2006. *Promotion immobilière*. Maroc.
- Banque, C., s.d. une solution de financement adaptée à tous vos projets immobiliers.
- B, D., 2004. Scénographie des projets d'espaces publics urbains. Cahiers de l'Urbanisme, Ministère de la Région wallonne - DGATLP, In : Urbanisme et architecture. Urbanisme et architecture éd. Liège.
- Borie Alain, M. P. P. P., 1976. *Formes urbaines et sites de méandres*. Ville recherche diffusion éd. Paris.
- Chevalier, J. & PEYON J, P., 1994. Au centre des villes dynamiques et recompositions. Dans: l'Harmattan, éd. Paris: s.n., p. 11.
- Claude, C., 1999. *La régénération urbaine*. PUF éd. Paris.
- Delfante Charles, P. J., 2000. *Villes et urbanisme dans le monde*. Armand colin éd. Paris.
- Demorgon Marcelle, D. J.-C. P. P., 1999. *Analyse urbaine*. Paris.
- Dutercq , . Y. & Van Zanten, . A., 2001. *Nouvelles régulations de l'action publique en éducation*. Education et société éd.
- François, M., 2003. Délégation interministérielle à la ville, Mission Nationale des Grands Projets de Ville.
- G.Mounia, 2016. Rapport d'orientation. POS 01, Jijel.
- Gauthiez, B., 2003. *Espace public : Vocabulaire et Morphologie*. Du Patrimoine éd. Paris.
- Georges, C., 1999. Nouvelles recommandations pour la négociation des Contrats de Ville (2000-2006). France.
- ICCRUM, 1996. Guide de la gestion des sites du patrimoine culturel mondiale. Rome.
- Jacqueline, B.-G., 1995. *Géographie urbaine*. Armand Colin éd. Paris.
- Jean-Pierre, G., 1993. *Les nouvelles politiques urbaines*. Puf, Q-S-J éd. Paris.
- Kanga, J.-J., 2015. Développement de la promotion immobilière dans l'agglomération d'Abidjan. Abidjan.
- Maouia, S., 2000. Eléments d'introduction à l'urbanisme : Histoire, méthodologie. Casbah éd. Alger.
- Nora, S., 2001. Les stratégies d'appropriation de l'espace d'Alger. Harmattan éd. Paris.

**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION DES
ANCIENS TISSUS URBAINS**

- Olivier, P., 2002. *Renouvellement urbain : Analyse systémique*. La Documentation Française éd. Paris.
- Philippe, P., 1999. *Analyse urbaine*. Parenthèses éd. Paris.
- Rémy, A., 2004. *La morphologie urbaine : géographie, aménagement et architecture de la ville*. Armand Colin éd. Paris.
- Robert, 2003. *Le Petit Robert*. Le Robert éd.
- Sylvaine, L. G., 2006. *le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout*. Certu éd.
- Sylvie, H., 2002. *Le renouvellement urbain : approche interdisciplinaire, séminaire gridauhgrale*.
- UNESCO, octobre 2001. *La réhabilitation Urbaine des quartiers anciens, lecas de Lisbonne, Actes de la conférence internationale*.
- Vincent, V., 2005. *Le recyclage urbain, entre démolition et patrimonialisation : enjeux d'appropriation symbolique de l'espace, L'appropriation de l'espace*.

MEMOIRES ET TRAVAUX DIVERS :

- Boudraa , K. & Boucebaine, A., 2010. *Promotion immobilière écologique*. Constantine.
- Chouguiat, A., 2001. *Etude des mécanisme de production de logement en Algérie*. Constantine.
- Sabah, R. C., 2008. *Mecanismes pluriels pour une qualité architecturale singulière*. Guelma.
- Saïd, S., 2008. *Renouvellement urbain d'un centre ancien en déclin, cas du centre-ville de Jijel*. Mémoire de magister, Architecture éd. Université Mentouri de Constantine.
- Zoubir, M., 2008. *Urbanisme Colonial du XIXème et XXème Siècle de la Ville de Constantine : Confrontation de deux systèmes de représentation*. Mémoire de magister éd. Constantine.

PERIODIQUES ET DOCUMENTATIONS WEB :

- Yves, J., 2001. *La loi SRU. L'actualité juridique*, pp. 57. [Consulté le 12/05/2019].
https://blogavocat.fr/space/chems-eddine.hafiz/content/le-droit-algerien-de-la-promotion-immobiliere-_5107cad4-f786-436e-932c-976ef3f1abd8 [Consulté le 15/05/2019].
<https://blog.habx.fr/petite-histoire-de-la-promotion-immobili%C3%A8re-a6fa883600bd>, [Consulté le 12/05/2019].
<https://www.consortium-immobilier.fr/guide/achat-vente/4/20/58/> [Consulté le 15/05/2019].
[https:// www.cairn.info/revue-tiers-monde-2014](https://www.cairn.info/revue-tiers-monde-2014) [Consulté le 12/05/2019].

**LE RÔLE ET L'IMPACT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE SUR LA RECOMPOSITION DES
ANCIENS TISSUS URBAINS**

<https://www.Droit-Afrique.com>, [Consulté le 16/05/2019].

<https://www.homunity.com/fr/blog/immobilier/la-promotion-immobiliere-en-france>
[Consulté le 12/05/2019].

<http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Textes.aspx>, [Consulté le 12/05/2019].

<https://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/p/promotion-immobiliere/>
[Consulté le 12/05/2019].

https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=775458_ [Consulté le 19/05/2019].