

UNIVERSITÉ ABOU BEKR BELKAID DE TLEMCEM  
FACULTÉ DE TECHNOLOGIE  
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

UED 8.1

HISTOIRE D'ARCHITECTURE

Tradition, langage, modernité

« PERIODE POST-COLONIALE »

**COUR N°**

**04**

1962-2012: QUEL URBANISME,  
QUELLE ARCHITECTURE?

Responsable de la matière:

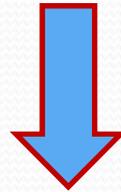
Mr **DIDI Ilies**

## **II. L'évolution et le bilan du secteur de bâtiment et d'urbanisme en Algérie depuis 1962 :**

### **II.4. Quatrième phase(2000-2014):**

**La dernière décennie voit la reprise de programmes de construction publics massifs avec l'aisance financière retrouvée, d'investissement dans les infrastructures pour améliorer la vie des citoyens, de réactivation de plans d'aménagement du territoire ou de gestion des grandes agglomérations.**

✓ *Investissements massifs dans des programmes de construction de logements publics*



-Succession de plans de constructions de logements publics (logements sociaux ou LSP) à la périphérie des villes pour faire face à la demande de logements.

-Ces logements sont souvent construits trop rapidement, sur des assiettes mal foncières peu aménagées en équipements VRD d'accompagnement et quelquefois peu propices à la construction et, généralement, sans souci d'esthétisme.

- Les promoteurs immobiliers publics (OPGI, AADL) se révèlent peu équipés pour la définition de cahiers des charges et la conduite de projets de cette importance (sélection sur la base du **moins disant** ce qui conduit à des choix de **matériaux, de méthodes de réalisation médiocres** et à **l'absence d'esthétique**, absence de contrôle sur les matériaux utilisés, non maîtrise de l'approvisionnement en matériaux, absence de contrôle sur les **qualifications des travailleurs**, retards systématiques).



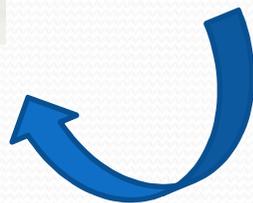
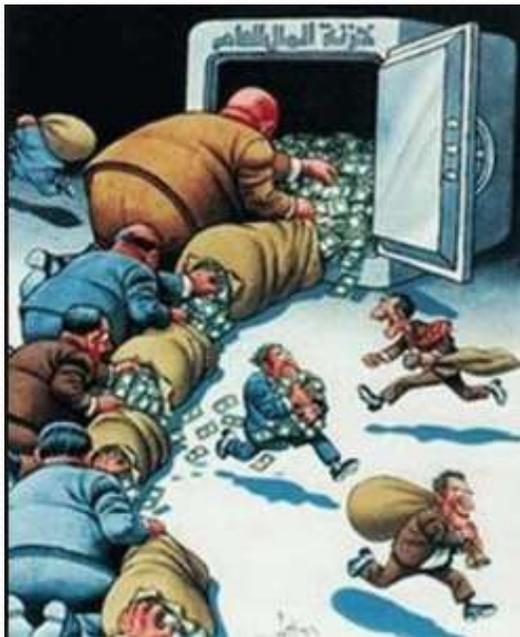
- Les entreprises locales de construction sont marginalisées au profit de constructeurs étrangers seuls capables, en théorie de répondre aux exigences de couts moyens trop bas mais qui livrent des bâtiments avec retard, de qualité médiocre, a la durée de vie limitée et avec des rallonges budgétaires.



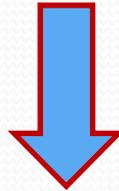
✓ Efforts notables en matière d'infrastructures de transport et de travaux publics dans les agglomérations (tramways, métro, aéroports, règlement des points noirs de la circulation urbaine)



Un budgets importants consacré à ces opérations mais dans une qualité discutable et a un cout qui explose du fait de sélection de gré à gré, gérées dans l'opacité et avec des soupçons de **corruption** a tous les niveaux



✓ **Tentative de règlement des constructions inachevées ou non conformes et poursuite atteintes à l'urbanisme (Loi 15-08)**



- Pas de bilan officiel de l'opération de règlement de l'ensemble des cas de constructions inachevées ou non conformes dans un délai de quelques années mise en place en 2008.
- Constructions privées qui continuent de se poursuivre sans respect des instruments d'urbanisme, dans l'absence de régulation locale.
- Tentatives de régulation de la promotion immobilière, notamment privée (interdiction de la vente sur plan, labellisation des promoteurs et des agences immobilières, interdiction de livrer des constructions non achevées) qui tardent à avoir des effets visibles pour le citoyen.



✓ **Instruments de planification et d'aménagement du territoire  
rénovés mais sans effet**

- Réactivation du SNAT et des déclinaisons au niveau des wilayas et des communes par les Ministères et l'ANAT
- Démarche consiste principalement à adjoindre les plans de développement des différents ministères avec une absence de communication sur la vision et sur la réalisation coordonnée
- Manque de transparence et de concertation avec les acteurs économiques ou les citoyens



✓ **Projets d'aménagement des grandes agglomérations, surtout concentrés sur Alger qui ne sont pas menés à terme**

- Projet de restructuration de quelques zones de la ville d'Alger d'Emaar axé sur **le tourisme, les pôles universitaires** et de **santé, des centres de loisirs et logements résidentiels intégrés**, un **port de plaisance** et quelques une **zone de bureaux** annonce en 2004
- Projet immobilier du **parc Dounya** (ex-Grands Vents) sur 800 ha, dont 600 ha de jardins n'avance pas au rythme prévu.
- Nouveau plan de développement stratégique de la wilaya d'Alger, élaboré à l'horizon 2030, présenté publiquement en novembre 2011 qui entend transformer la capitale en « une grande métropole méditerranéenne »



✓ **Tentative d'organisation de l'auto construction, notamment sur le plan financier**

- Accès facilité au crédit bancaire pour la construction ou l'acquisition de logements (rôle majeur de la CNEP).
- Obtention du financement bancaire est subordonnée à la délivrance de documents délivrés par les autorités en charge de l'urbanisme pour assurer une conformité aux plans d'urbanisme.
- Faiblesse du dispositif réside dans l'obsolescence des plans d'urbanisme et la gestion des autorités locales qui provoquent retard.

## ✓ Projets de villes nouvelles qui tardent à se concrétiser

- Décrets passes au niveau du gouvernement pour réactiver les projets de villes nouvelles de Sidi Abdallah, Bouinan, Boughezoul, et Hassi Messaoud.
- Peu de visibilité sur le mode de sélection et de réalisation de ces projets ni de communication sur leur état d'avancement.

