



---

## Le logement instantané Instant housing

---

### Le logement instantané Instant housing

TAKOUACHET Kamel \*

université Abbes LAGHROUR Khenchela

kameltakouachet@yahoo.fr

Received: 18/01 /2021 Accepted: 27/01 /2022 Published: 31-03-2022

---

**Résumé:** Le parc national de logement se compose de logements organisés, ainsi que de logements spontanés. Et dans le but d'atteindre l'équation zéro en matière de construction illégale n'est plus acceptable la démolition des bâtisses. La solution alternative à cette situation complexe réside dans l'urbanisme unificateur. Pour que l'intégration soit acceptable dans les politiques d'urbanisme modernes, Quelles sont les outils et les fondements juridiques adoptés à cet égard?

**Mots clés:** le cadre bâti, le cadre non bâti, le tissu urbain, la ville.

**Abstract:** The national housing stock consists of organized housing, as well as spontaneous housing. And in order to achieve the zero equation in terms of illegal construction, the demolition of buildings is no longer acceptable. The alternative solution to this complex situation lies in unifying town planning. For integration to be acceptable in modern town planning policies, What are the tools and legal bases adopted in this regard?

**Keywords:** the built environment, the non-built environment, the urban fabric, the city.

### Introduction

L'article 52 de la loi n°90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 relatif à l'aménagement et l'urbanisme modifiée et complétée par la loi n° 2004-05 du 14 août 2004 stipule « *le permis de construire est exigé pour l'édification de nouvelles constructions existantes, la modification de constructions touchant aux gros œuvres ou aux façades donnant sur l'espaces public, la réalisation de mur de soutènement et de clôture en dur. Le permis de construire est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire* ». L'article 75 de la loi précitée dispose également « *A leur achèvement, la conformité des travaux avec le permis de construire est constatée par un certificat de conformité. Il est délivré, selon le cas, par le président de l'assemblée populaire communale ou par le wali* ». Et l'habitat spontané est celui construit sans tenir compte des exigences des dispositions des deux articles précités, en favorisant l'intérêt privé sur l'intérêt public urbain, ce qui entraîne une perturbation dans la fonction et l'ordre du tissu urbain de la ville.

L'importance du sujet de l'habitat spontané réside dans la recherche sur la manière de l'intégrer dans le tissu urbain d'une même ville au lieu d'utiliser les

---

\* CORRESPONDING AUTHOR



## Le logement instantané Instant housing

méthodes anciennes et violentes basées sur le principe de démolition de toutes les habitations illicites et d'exclusion les habitants de leurs foyers, en les privant de la roue du développement et du progrès. L'Algérie se prépare à l'après-pétrole et a besoin de toutes ses énergies humaines et matérielles. La parc de logement se compose de plusieurs types et formules d'habitations, dont l'habitat spontané, qui doit être promu au rang d'habitat planifié selon des mécanismes bien déterminés.

Cette étude vise à clarifier que l'urbanisme n'est qu'une des branches du droit administratif appliqué et que de nombreux mécanismes sont utilisés pour traiter des situations et des phénomènes spécifiques, notamment: Le mécanisme d'intégration met en œuvre les résultats et les recommandations des plans d'urbanisme global et détail de la commune (PDAU, POS)<sup>(i)</sup>, qui sont centré sur des programmes de développement spécifiques pouvant être réalisé sur le terrain. A travers lesquels la continuité urbaine est établie entre les différents quartiers de la même ville, de manière à ce qu'aucune fragmentation ou disparité ne soit observée en termes structurels ou fonctionnels. Ce dernier signifier l'intégration des fonctions liées au logement, aux loisirs, au transport et au travail dans la fonction intégrée d'un même quartier. Ainsi, la fonction résidentielle et les divers équipements sont mélangés dans un même domaine, ce qui entraîne l'élimination de la division fonctionnelle de l'espace. Le mécanisme d'intégration est une réaction naturelle aux instructions de l'École d'urbanisme d'Athènes (EUA) dirigée par l'architecte suisse *Le Corbusier*<sup>(ii)</sup>, qui vise à la division fonctionnelle des quartiers de la ville.

**La problématique:** Comment l'habitat spontané s'intègre-t-il dans le tissu urbain d'une même ville ? Est-ce en apportant des modifications au niveau du cadre bâti uniquement ? Ou est-ce que pour créer une continuité urbaine dans un même quartier en termes d'aménagement et de fonction, il faut que les collectivités locales modifient en profondeur le cadre non bâti ? Quels sont leurs arguments et leurs fondements juridiques?

La réponse à cette problématique sera selon la méthodologie descriptive et analytique juridique et suivant le plan suivant:

Partie I- Les justifications de l'intégration de l'habitat spontané dans le tissu urbain.

Partie II- Le mécanisme d'intégration de l'habitat spontané dans le tissu urbain.

### Première partie - Les justifications de l'intégration de l'habitat spontané dans le tissu urbain

Les justifications de traitement le phénomène de l'habitat spontané varient entre : l'acte d'éradication basé sur la démolition et le démantèlement de certains logements fragiles, auxquels aucun autre type de traitement urbain n'est utile, ce

## Le logement instantané Instant housing

qui ne nous intéresse pas dans cette étude de recherche ; Et le fait d'intégrer le reste de l'habitat spontané qui remplissent plusieurs des conditions requises par les règles et plans d'urbanisme, qui les rapprochent des constructions ordinaires.

Par conséquent, il est utile d'aborder ces justifications représentées dans : Reconnaître que la solution n'est pas la démolition (section I) ; Le relogement est la solution (section II).

### Chapitre I - Reconnaître que la solution n'est pas la démolition

Les justifications selon lesquelles la démolition n'est pas la solution sont basées sur plusieurs faits représentés dans la reconnaissance que : éviter le phénomène du sans-abrisme, la présence de logements spontanés au sein des secteurs d'urbanisation et les logements spontanés présentent également des avantages positifs.

**Premièrement- Éviter le phénomène du sans-abrisme :** Reconnaître l'existence du phénomène de l'habitat précaire et que sa démolition entrainera l'émergence d'un phénomène plus dangereux, qui est le sans-abrisme (l'itinérance), est le point de départ sur le chemin du traitement, alors que l'ignorer ne fait que l'exacerber et le compliquer. Le traitement s'effectue à deux niveaux :

\*- Le premier niveau (la méthode préventive) : en travaillant à mettre un terme à l'aggravation du phénomène, à contenir son expansion, et à orienter sa croissance au sein des lotissements fonciers conformément aux dispositions du décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015 fixant. Les *modalités* d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

\*- Le deuxième niveau (méthode thérapeutique) : il concerne la réalité actuelle des quartiers d'habitat spontané, et la manière de traiter leur situation, car le traitement ne peut se faire par méconnaissance ou démolition selon le point de vue technique ou financier uniquement. Ce type de logement doit plutôt être traité selon une vision sociale humaine et dans le cadre d'une stratégie nationale conforme au quatrième axe de la SNAT<sup>(iii)</sup>.

### Deuxièmes- la présence de logements spontanés au sein des

**secteurs d'urbanisation :** Un type d'habitat fragile amélioré existe dans des sites qui ne sont pas en contradictoire avec les dispositions des plans d'urbanisme, car ils sont situés dans les secteurs d'urbanisation U, UA ou UF et non dans les secteurs NA<sup>(iv)</sup> comme stipulé dans le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU). Il a de nombreuses conditions requises par les règles d'urbanisme et les normes de construction, il est donc appelé logement spontané marginalisé. Ainsi, la justification de relogement repose sur l'aspect positif de l'habitat spontané. Ceci



## Le logement instantané Instant housing

discorde avec le premier type d'habitat spontané, qui se situe dans des emplacements qui contiennent un danger apparent ou latent, et donc contredisent les dispositions des plans d'urbanisme. En plus, ces habitations sont physiquement usées sous forme de ruine, ou un refuge pour les hors-la-loi. Par conséquent, il ne peut être traité que selon le souci de sécurité sans le souci de développement.

**Troisième - les logements spontanés présentent également des avantages positifs :** Les quartiers fragiles de l'habitat représentent une forme d'investissement qui peut (s'il est bien exploité et rationalisé de manière appropriée) ajouter un complément notable au parc des logements. D'autant plus que des études récentes ont prouvé que les logements informels nouvellement achevés sont d'un bon degré de construction. La construction illégale est considérée comme une sorte d'investissement par certaines personnes sans demander l'aide directe de l'État. Et s'il est qualifié de développement illégal, il propose de nombreuses offres et différentes formes de logement qui correspondent aux capacités de nombreux segments sociaux, ainsi que d'autres avantages, notamment :

**1- Du point de vue social :** le mode de construction dans les quartiers spontanés permet à la famille de maintenir les traditions et le mode de vie, et contribue également à la cohésion familiale et à la non-désintégration<sup>(v)</sup>. Ainsi, les quartiers d'habitat précaires contribuent au renforcement du lien social de manière automatique et spontanée dans le cadre de la solidarité sociale<sup>(vi)</sup>, Ce que les pouvoirs publics n'ont pas réussi à réaliser au sein des quartiers organisés afin de créer un esprit d'appartenance au groupe dans le cadre d'associations.

**2- D'un point de vue urbain:** La présence à la fois de la résidence et du lieu de travail dans un même espace sans barrières artificielles donne à ce dernier une saveur pleine de vie tout au long de la journée. Contrairement à ce que l'on trouve dans les quartiers organisés, où il y a des zones réservées au logement, et d'autres pour le travail, en plus des zones pour l'administration. C'est-à-dire que la vie au niveau du quartier d'habitation instantané est mixte et ne fonctionne pas avec l'idée de zonage (zoning). C'est ce que l'urbanisme a pris récemment dans ces nouveaux principes, ou il a abandonné le mécanisme de zonage et a adopté l'approche du projet urbain<sup>(vii)</sup>.

**3- D'un point de vue économique :** l'habitat spontané contribue au développement, même de manière simple et temporaire. Car l'État peut être incapable dans certaines périodes et ne peut pas fournir des logements convenables à tous les citoyens. Par conséquent, la construction illégale doit être reconnue, ne serait-ce que temporairement, comme un type de construction spécifique dans les pays du tiers monde. Il peut arriver, par exemple, que deux ou trois personnes



## Le logement instantané Instant housing

achètent une parcelle de terrain et la construisent sans permis de construire. Après la régularisation collective du quartier conformément aux dispositions de la loi 15-08. Les propriétaires des immeubles peuvent effectuer l'opération de division, après obtention du certificat de morcellement approprié, conformément aux dispositions de la loi n° 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme et le décret n° 15-19 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

### Chapitre II- le relogement est la solution

L'improvisation de l'administration à évacuer et confisquer le droit au logement de certains citoyens en s'empressant de démolir leurs logements instantés sans fournir au préalable les logements nécessaires conduit inévitablement à tomber dans le phénomène des sans-abris et des nuitées au bord de la route et des trottoirs. Le processus de démolition des bâtiments révèle un phénomène de société dangereux, dans lequel la ville urbaine équilibrée n'accepte pas des situations aussi inhumaines.

La justification du relogement repose sur deux facteurs essentiels: Le droit au logement est un droit inscrit dans les conventions internationales ; Fournir le logement au citoyen est l'une des obligations de l'État.

**Premièrement. Le droit au logement est un droit inscrit dans les conventions internationales :** Les organisations internationales ont prêté attention aux actes des démolitions administratives de logements précaires, et le phénomène conséquent de l'itinérance qui affecte la bonne gestion de la ville dans son intégralité. En ce sens, l'article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme, qui a été approuvée par l'Assemblée générale des Nations Unies en 1948, stipule: «*Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille...* ». Le droit au logement est intrinsèquement lié à d'autres droits de l'homme et principes fondamentaux qui constituent la base du Pacte international relatif aux droits civils et politiques. Le paragraphe 1 de l'article 11 ne signifie pas seulement un logement, mais plutôt un logement convenable<sup>(viii)</sup>.

**Deuxièmement- Fournir le logement au citoyen est l'une des obligations de l'État :** Des idées ont émergé avec la fin de la Seconde Guerre mondiale appelant à ce que le droit des individus au logement soit un droit fondamental et nécessaire, et non un droit financier comme on le croyait auparavant, ce qui nécessite de préserver son entité et sa dignité. La reconnaissance officielle du droit de fournir un logement à ses citoyens, y compris les nécessiteux et les sans-abri, doit avoir lieu au niveau de l'État. La France a stipulé ce droit dans sa constitution



## Le logement instantané Instant housing

de 1948, puis dans la constitution de 1958<sup>(ix)</sup>. Le droit au logement a trouvé un écho dans de nombreux pays européens, le considérant comme un minimum des devoirs de l'État dans le domaine du principe de justice sociale<sup>(x)</sup>. Cependant, les États ne devraient pas se limiter à déclarer le droit, mais plutôt donner aux individus les moyens de l'exercer effectivement en trouvant un logement. Nous pensons que déclarer dans les constitutions le droit d'un individu au logement sans lui permettre d'exercer ce droit sur le terrain ne sert à rien. Cela reste une déclaration creuse, si elle n'est pas incluse comme un sophisme. Cependant, de nombreux pays sont réticents à déclarer ce droit en raison de leur conscience de la difficulté de le réaliser ou du manque de ressources allouées au secteur du logement. Alors qu'il tente de trouver des solutions juridiques et règlementaires à cela, dont par exemple la promulgation du décret exécutif n°15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, qui est considéré comme un mécanisme juridique pour motiver les investisseurs à réaliser des lotissements immobilières afin de fournir les parcelles de terrain nécessaires à la construction de logements, de services, et d'équipements nécessaires au quartier et à la ville dans son ensemble. Ceci est considéré comme une solution alternative à l'accès au logement pour les groupes sociaux pauvres, au lieu de stipuler explicitement le droit au logement dans la constitution, comme cela a été fait par les pays développés.

Cependant, du fait que la loi d'urbanisme actuellement en vigueur n'est pas applicable à toute l'Algérie en raison de ses conditions très difficiles et rigides. Étant donné que de nombreux citoyens, en particulier issus de la classe démunie, ne peuvent pas construire selon les exigences des règles d'urbanisme, et par conséquent, les constructions achevées sont en violation avec ces dites règles. Et selon ces mêmes règles, ces logements doivent être démolis. Sur cette base, l'État doit assumer la responsabilité de cette frange de société qui n'est pas en mesure de remplir les dures conditions du droit de l'urbanisme en lui fournissant un logement adéquat conformément aux règles de la construction.

Un logement adéquat est défini comme un logement qui comprend une intimité appropriée, un espace suffisant, la sécurité, l'éclairage, la ventilation, les infrastructures de base et une protection adéquate contre tout ce qui pourrait menacer la sécurité des résidents, comme le froid, la pluie, la foudre, la chaleur, vent, humidité, feu, etc<sup>(xi)</sup>. Autrement dit le logement adéquat est le lieu qui procurent la tranquillité et la paix à ses habitants. A savoir que, la plupart de ces conditions et données ne sont pas disponibles dans les logements précaires. Et d'autre part, les conditions de vie des ruraux sont jugées plus difficiles que de vivre dans des quartiers mal équipés et précaires. Les écoles de leurs enfants sont

## Le logement instantané Instant housing

plus éloignées, leur climat est plus rude et leurs maisons sont pires que les habitats précaires de la ville... ce qui signifie que rester à la campagne est contre la nature humaine. Par conséquent, les ruraux ont également besoin d'aménagement et d'urbanisme, comme les autres résidents urbains.

### **Deuxième partie- Le mécanisme d'intégration de l'habitat spontané dans le tissu urbain**

Le processus d'intégration est une voie alternative aux méthodes classiques basées sur la démolition, car il est infructueux et inefficace pour éliminer le phénomène des zones d'habitats spontanés. Le processus d'intégration vise à régler la situation urbanistique des quartiers résidentiels sous-développés et à les intégrer dans le tissu urbain des villes selon les exigences et le contenu des plans d'aménagement communaux (PDAU et POS) et des schémas d'aménagement super-communaux (SNAT et SRAT)<sup>(xii)</sup>.

Le processus d'intégration de l'habitat spontané dans le tissu urbain est établi à partir de certains textes juridiques (section I) et selon des outils urbains spécifiques (section II).

### **Chapitre 1- Textes juridiques relatifs au processus d'intégration**

L'intégration de l'habitat spontané la ville s'appuie sur plusieurs textes juridiques stipulés par le législateur algérien pendant des périodes déterminées afin d'atteindre certains objectifs.

**Premièrement - Fondement juridique de l'année 1983 :** Elle est représentée par le décret n°83-684 du 26 novembre 1983 fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant. Où il a évoqué les différents processus d'intervention dans le tissu urbain liés à l'intégration dans son premier article, en disant «*Les opérations d'intervention sur le tissu urbain existant comprennent des actions de rénovation, de restructuration, de réhabilitation et de restauration, telles que définies à l'article 2 du présent décret. Elles sont réalisées dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur*». Ce texte montre clairement les procédures et étapes à suivre dans le processus d'intégration. Et que les opérations d'intervention ne se sont pas limitées à un tissu urbain spécifique, mais l'ont plutôt lié au déclin des fonctions urbaines et sanitaires du quartier, qui sont des éléments larges qui s'appliquent même aux quartiers et aux logements spontanés.

**Deuxièmement- Fondement juridique des années 1990-1994 :** Elle est contenue dans les lois règlementant l'urbanisme :- Le troisième alinéa de l'article 18 de la loi d'aménagement et d'urbanisme n° 90-29 indique que le plan directeur



## Le logement instantané Instant housing

d'aménagement et d'urbanisme définit les zones d'intervention dans le tissu urbain existant au moyen de plans d'occupation des sols.

Le décret législatif n° 94-07 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte stipule l'intervention d'outils d'urbanisme dans les zones de l'habitat spontané (réalisés dans les secteurs urbains de type U) vise sous un aspect à préparer ces terres et à améliorer leur situation, en suggérant les équipements et installations manquants. Selon lequel l'État conclut un accord avec les habitants du quartier sous la forme d'un « contrat social » pour résoudre les problèmes du quartier et le promouvoir.

**Troisièmes-.Fondement juridique de l'année 2006 :** Cette base a été énoncée dans la loi n° 06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville, selon laquelle la nouvelle politique de la ville s'intéresse aux quartiers de l'habitat spontané en raison de son grand manque de services et d'équipements et de son impact sur le bon développement de la ville. Il énonce le principe d'intégration ce type de quartiers, qui sont généralement situés en périphérie de la ville, car beaucoup de ces quartiers sont devenus des lieux qui ne sont pas ruraux (qui nécessitent d'aménagement rural) et n'ont pas non plus urbaine. Ils bénéficient donc des services de la ville.

**Quatrièmes-.Fondement juridique de l'année 2011 :** Ce fondement s'inscrivait dans les dispositions de la loi n° 11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière en abordant à l'article 3 les différentes opérations relevant de l'aménagement urbain, y compris la restauration et la rénovation urbaine, ainsi que la réhabilitation, les opérations de restructuration et de consolidation. Ce qui confirme l'importance de la deuxième partie de l'urbanisme, qui organise la ville de l'intérieur en prolongeant la durée de vie des constructions et en ne les laissant pas à l'érosion et à l'abandon.

Autant d'indices importants que le législateur de l'urbanisme a commencé à s'intéresser sérieusement aux quartiers d'habitat spontané et à les considérer comme un phénomène inhérent au processus de développement urbain accéléré

## Chapitre 2 - Outils d'intégration de l'habitat spontané dans le tissu urbain

Les outils de traitement de l'habitat spontané de quartier varient entre la préservation ou la transformation radicale des quartiers étudiés, selon les caractéristiques de chaque quartier et les finalités souhaitées du processus d'intégration au sein des quartiers de la ville.

**Premièrement - Des outils qui conduisent à la préservation des caractéristiques urbaines de la zone:** C'est une méthode basée sur l'idée de



## Le logement instantané Instant housing

mettre à niveau et d'améliorer la zone, et elle ne nécessite pas de suppression, mais plutôt la préservation des caractéristiques urbaines de la zones en cours de développement à travers la modernisation, la réhabilitation, l'amélioration et l'embellissement. Ce sont des zones où la plupart de leurs constructions sont intacts et n'ont pas besoin d'être enlevés, mais seulement d'être restaurés et réparés. Il y a aussi des constructions délabrés qui doivent être rasés. Le traitement passe par : L'octroi de prêts et d'assistance aux propriétaires de ces maisons pour réparer, restaurer et améliorer leurs maisons pour les rendre sains, d'une part et d'autre part, enseigner et former les citoyens concernés comment améliorer leurs maisons eux-mêmes et de promouvoir leur niveau de vie. La méthode de réforme des quartiers d'habitat spontané et d'amélioration de leur environnement est une méthode qui s'impose pour des raisons financières, les autorités n'ayant pas les fonds nécessaires pour reloger les familles de tous ces quartiers dans des logements neufs en cas de déménagement. Les quartiers d'habitat spontané sont réparés et améliorés en gardant les résidents dans leurs maisons, mais ils participent à la construction par leurs propres efforts selon les exigences du projet de réforme et d'amélioration. Le traitement des quartiers de logement précaire comprend plusieurs aspects, notamment :

**1- Améliorer le cadre bâti** : Il s'agit notamment de réaménager les parcelles d'habitations, de démolir les constructions vétustes et inutilisées, de réparer les logements et d'œuvrer à la réduction de la densité de population.

**2- Amélioration du cadre non bâti** : il comprend un certain nombre de projets tels que l'approvisionnement en eau potable, assainissement, voirie et éclairage, suivi par les services manquants tels que les écoles, les cliniques, les marchés et autres.

Parmi les modalités retenues pour l'amélioration et la mise aux normes, conformément à l'article 2 du décret 83-684 du 26 novembre 1983 précisant les conditions d'intervention dans l'espace urbain existant, nous citons :

**a - Restauration** : processus qui permet la remise en état d'un ensemble d'édifices à valeur architecturale ou historique<sup>(xiii)</sup> sans préjudice des dispositions contenues dans l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967, et en s'adressant en cas de besoin à l'autorité compétente.

**b - la réfection**: est considérée comme un élément nécessaire pour entretenir la construction et s'assurer qu'il reste intact et cohérent tout au long de sa de vie virtuelle. Les constructions en général ont besoin d'entretien, quel que soit le but pour lequel ils ont été construits, que ce soit pour l'habitation ou non<sup>(xiv)</sup>. Il existe deux types d'entretien :

## Le logement instantané Instant housing

\*- **Maintenance préventive** : Cela signifie l'entretien de tous les composants usés en raison du temps et d'une utilisation continue

\*- **Entretien curatif** : Il s'agit de la réparation des défauts et vices qui apparaissent dans les éléments et composantes de la construction..

**c - la protection et la préservation** : cette méthode traite des zones et des quartiers constitués d'habitations saines et de bonne qualité qui ne présentent aucun défaut. Mais on craint qu'elle ne devienne des zones moins développées et violent les règles de l'urbanisme<sup>(xv)</sup>. Comme si une personne construit d'autres étages sur son immeuble, il va (selon la logique des choses) entraîner une augmentation du nombre d'habitants d'une part, et un problème de fluidité dans la circulation routière et de stationnement d'autre part. Ce déséquilibre urbanistique se définit comme une agression contre l'intérêt public de l'urbanisme incarnée dans le bon fonctionnement de la ville, et est abordé à travers les dispositions punitives de la loi de l'urbanisme.

**d - Expansion urbaine** : l'extension est le processus de création de nouvelles unités d'habitation qui s'intègrent dans l'ensemble du tissu de la ville. C'est un processus inévitable dans tous les agglomérations<sup>(xvi)</sup>. Sachant qu'il se fait régulièrement et planifié, soit il se fait spontanément et au hasard sans plans.

**e - Aménagement urbain** : l'aménagement est un ensemble d'opérations menées par les collectivités concernées afin de répondre aux besoins de la population à une certaine période, par l'organisation, l'amélioration d'un espace urbain particulier et en le mettant en conformité avec les besoins de la population sur le long terme<sup>(xvii)</sup>.

**f - Densification urbaine** : Le processus de densification est considéré comme une consommation d'espace, à travers une exploitation rationnelle des enclaves urbaines vacantes qui existent au sein du tissu urbain. C'est aussi un processus d'augmentation de la densité des constructions (CES) et du nombre d'étages (COS)<sup>(xviii)</sup> au sein du tissu urbain, Ce processus vise à produire et à exploiter l'espace urbain de manière efficace pour répondre aux diverses demandes de la population.

Nous remarquons de ce qui précède que ces outils ont été développés dans le but de traiter les zones de l'habitat instantané et amélioré en tant que richesse nationale à valeur économique. Elle vise également à leur développement et à leur valorisation foncière, ou à la reformulation et la réhabilitation des constructions ou des zones urbaines afin de remplir la fonction qu'elles ont perdues du fait de leur inadaptation aux mutations successives. Les constructions sont traitées de deux manières :

## Le logement instantané Instant housing

\*- **Traitement interne** : en réalisant les travaux nécessaires pour répondre aux besoins du résident de ces logements en termes de confort, de sécurité et de bon usage.

\*- **Traitement externe** : les murs extérieurs et la toiture sont traité et remis à leur état d'origine en apportant les modifications nécessaires sans changer fondamentalement le caractère distinctif de ces constructions. Les rues et places sont traitées par :

- L'éclairage public, l'ameublement urbain, le boisement d'espaces publics et la pose de panneaux de signalisations d'informations à des endroits précis.

-La Reconstruction de trottoirs délabrés, l'aménagement paysager et le reboisement de parcs publics.

**Deuxièmement - Des outils qui conduisent à des changements radicaux dans les zones urbaines** : ils sont basés sur l'idée de démolition et de démantèlement de certains logements .Ainsi, ils sont considérés comme des outils durs et violents par rapport aux outils de la première méthode qui sont considérée comme doux. Le démantèlement comme outil urbain n'est utilisé dans le traitement des zones urbaines existantes que dans les limites les plus étroites pour de fortes raisons, car les constructions existants sont considérés d'une manière ou d'une autre comme une richesse nationale qui est gaspillée par la démolition. En plus du fait que cette action est une rupture des liens sociaux dans les centres de population. Elle requiert donc une grande précision dans le choix des opérations d'intervention et des étapes de leur mise en œuvre, qui sont selon le décret 83-684 du 26 novembre 1983 précisant les conditions d'intervention dans l'espace urbain existant :

**1- Le processus de rénovation urbaine** : la rénovation urbaine l'est un processus physique qui ne nécessite pas de modification de la fonction du terrain et de ses limites<sup>(xix)</sup>, c'est-à-dire que le terrain conserve son essence et ses limites d'origine. Ce procédé consiste à débarrasser les anciens constructions, les démolir, les reconstruire et les remplacer par d'autres constructions neufs sur des bases architecturales modernes, en tenant compte de leur cohérence avec le tissu urbain existant (le tissu ancien), de même nature et dans le même lieu.

**2 - Le processus de restructuration urbaine** : la restructuration est un processus qui nécessite une modification de la fonction de l'espace et de ses limites<sup>(xx)</sup>, c'est-à-dire que le quartier dans ce cas ne conserve pas sa fonction première, ni ses frontières d'origine. Ce procédé consiste à intervenir dans les différents réseaux, à démolir partiellement certaines constructions et à changer leur fonction première. Donc, ce processus conduit à une modification des caractéristiques originelles de l'espace urbain.

## Le logement instantané Instant housing

**3- Le processus de réorganisation urbaine** : la réorganisation est un ensemble de différents processus et dispositifs visant à aborder une zone urbaine spécifique à moyen terme, dans le but d'améliorer et de réparer l'usage de l'espace urbain actuel à travers l'amélioration des cadre bâti et non bâtie, la démolitions de quelques constructions, la viabilisation certains terrains et la réparation de l'infrastructure dans son ensemble.<sup>(xxi)</sup>

**4- Le processus de rectification ou de réhabilitation urbaine** : c'est un processus qui consiste à effectuer certaines réparations sur certains bâtiments, telles que réparer des escaliers, peindre des façades, réparer des fissures dans les murs et les plafonds, etc, afin d'apporter tout ce qui facilite l'usage du logement et le rend utile et agréable<sup>(xxii)</sup>. Autrement dit, donner une sorte de bien-être aux résidents.

Plus d'autres opérations entreprises par les autorités communales sans être visées par le décret 83-684. C'est un processus d'encerclement des quartiers fragiles de l'habitat afin de mettre un terme à leur croissance et expansion successives par la réalisation de bâtiments projetés sur des bases scientifiques bien étudiées comme indiqué dans les plans d'urbanisme global et détaillé de la commune (PDAU, POS). Après l'achèvement du processus de démolition des logements du quartier fragile, l'opération nécessite l'obtention d'un permis de construire collectif pour la totalité des logements du quartier, afin qu'ils puissent être reconstruits à nouveau sur des parcelles individuelles.

### Conclusion

Le parc de logement en Algérie comprend plusieurs types et formes d'habitat dont l'habitat spontané qui s'est réalisé en dehors du cadre des règles du droit de l'urbanisme. Pour que l'habitat spontané bénéficie de la protection légale nécessaire, il est nécessaire de l'intégrer dans le tissu urbain en réalisant des travaux qui affectent son cadre bâti et non bâti.

Afin d'activer davantage ce processus d'intégration, nous trouvons utile de mentionner quelques résultats et de suggérer quelques recommandations, comme suit :

#### - résultats

\*- Dans le cas où la solution de démolition est appliquée au logement spontané, l'offre de logement sera plus perturbée. Et par conséquent, L'augmentation des dépenses de réalisation des projets de logement au détriment de la mise en œuvre des objectifs des projets d'autres secteurs dont la ville et ses habitants ont également besoin



## Le logement instantané Instant housing

\*- Les politiques changent, donc ce qui n'est pas acceptable à un moment donné peut l'être plus tard. Cette logique s'applique au logement spontané, qui est devenu accepté et appliqué dans les politiques urbaines modernes.

### - Recommendations

\*- l'intervalle d'intégration ne se limite pas à la seule dimension technique. En plus de l'intégration formelle, les collectivités territoriales concernées doivent œuvrer à l'insertion sociale et juridique en réglant les situations administratives pour tout logement spontané répondant aux conditions légales prévues par la loi 08-15.

\*- Ne pas faire des quartiers des logements spontanés pour dormir uniquement, mais il faut prendre en compte les spécificités et les capacités de chaque quartier. En se débarrassant de l'idée de dépendance commerciale vis-à-vis du centre-ville, et pourquoi ne pas en faire une destination de shopping pour certains types de biens, comme le cas pour certains quartiers et rues des villes d'Ain Melila et d'El Alma.

## La liste de bibliographie

### Premièrement: les textes juridiques

\* Déclaration universelle des droits de l'homme de l'année 1948

\*- Loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 relatif à l'aménagement et l'urbanisme

\*- *Ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967* relative aux fouilles et à la protection des Sites et Monuments Historiques et Naturel

\*- Loi n° 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire

\*- Loi n° 06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville,

\*- Loi n° 10-02 du le 29 juin 2010 portant approbation du Schéma National d'Aménagement du Territoire.

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

\*- Loi n°08 -15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement

\*- Décret exécutif n°15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

\*- Décret n°83-684 du 26 novembre 1983 fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant

\*- Décret législatif n° 94-07 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte.

### Deuxièmement: ouvrages



## Le logement instantané Instant housing

- \*- BARDET Gaston, L'urbanisme, que sais – je ?, presses universitaires de France, 1982.
- \*- GÉRARD Patrick, Pratique du droit de l'urbanisme, EYROLLES, Paris.2004.
- \*- KHELADI Mokhtar, Urbanisme et système sociaux- la planification urbaine en Algérie- OPU. 1991.
- \*- MARTIN Pierre, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement presses universitaires de France, 1999.
- \*- MOUDJARI Messaoud, Projet urbain. OPU, Alger, 2013..
- \*- LASSERVE Durand, L'exclusion des pauvres dans les villes du tiers monde, L'Harmattan, Paris, 1992.
- \*- SAURAY Jacques, Introduction au droit de l'urbanisme, établissement Émile brulant, Bruxelles, 1975.
- \*- SEMMOUD Noura. Les stratégies d'appropriation de l'espace, Paris: L'Harmattan, Paris, 2001.

### Sites Web

ONU-HABITAT, Le droit à un logement convenable,  
[https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_fr.pdf](https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf)

### Les marges

- <sup>i</sup> - PDAU= plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ; POS= plan d'occupation des sols
- <sup>ii</sup> - BARDET Gaston, L'urbanisme, que sais – je, presses universitaires de France, 1982, p66
- <sup>iii</sup> - Axe n° 4 de la Loi n° 10-02 daté le 29 juin 2010 portant approbation du Schéma National d'Aménagement du Territoire
- <sup>iv</sup> - U= secteur urbanisé ; UA= secteur à urbaniser ; UF= secteur d'urbanisation future et NA= secteur non urbanisable. Pour plus d'information voir les articles 19, 20, 21, 22 et 23 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 relatif à l'aménagement et l'urbanisme.
- <sup>v</sup> - KHELADI Mokhtar, Urbanisme et système sociaux- la planification urbaine en Algérie- OPU. 1991, p 31
- <sup>vi</sup> - ibid, p 33
- <sup>vii</sup> - MOUDJARI Messaoud, Projet urbain. OPU, Alger, 2013. P33
- <sup>viii</sup> - LASSERVE Durand, L'exclusion des pauvres dans les villes du tiersmonde, L'Harmattan, Paris, 1992, P 85 ; [https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_fr.pdf](https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_fr.pdf)
- <sup>ix</sup> - BARDET Gaston, op.cit, p 30
- <sup>x</sup> - ibid
- <sup>xi</sup> - LASSERVE Durand, L'exclusion des pauvres dans les villes du tiersmonde, L'Harmattan, Paris, 1992, p 8



ردمد إلكتروني: 2661-7404

ص.ص: 174-160

المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية

العدد: الأول

المجلد: السادس

ردمد ورقي: 2571 - 9971

السنة: 2022

## Le logement instantané Instant housing

<sup>xii</sup> - SNAT= schéma national d'aménagement territorial ; SRAT= schéma régional d'aménagement territorial

<sup>xiii</sup> - MARTIN pPierre, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement presses universitaire de France ,1999, p 458

<sup>xiv</sup> - ibid, p 443

<sup>xv</sup> - SAURAY Jacques, Introduction au droit de l'urbanisme, établissement Émile brulant, Bruxelles, 1975, p 27

<sup>xvi</sup> - GÉRARD Patrick, Pratique du droit de l'urbanisme, EYROLLES, p 14

<sup>xvii</sup> -SEMMOUD Noura, Les stratégies d'appropriation de l'espace, L'Harmattan, Paris, 2001.P

11

<sup>xviii</sup> - CES= coefficient d'emprise au sol ; COS= coefficient d'occupation du sol

<sup>xix</sup> - MARTIN Pierre, op.cit, p 398

<sup>xx</sup> - ibid, p 457

<sup>xxi</sup> - GERARD Patrick, op.cit, p15

<sup>xxii</sup> - MARTIN Pierre, op.cit, p 377