

## **LA PARTICIPATION CITOYENNE COMME LEITMOTIV POUR LA RENOVATION DU QUARTIER NAPOLITAIN AU CENTRE-VILLE DE SKIKDA.**

Rachid HADEF <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Faculté d'Architecture et d'Urbanisme de Constantine, Laboratoire ville et santé, Docteur, Enseignant chercheur. Algérie.

### ***Résumé :***

Le centre-ville de Skikda en Algérie représente les mêmes caractéristiques des tissus anciens à bordure continue, caractérisé par une forte densité d'occupation au sol. La trame viaire est composée d'îlots de formes variées et de taille généralement inférieure à 1 hectare.

Si la qualité urbanistique du centre est reconnue par le formidable mariage entre le construit et le site, la qualité architecturale demeure faible et si pendant longtemps la reconnaissance de l'effet identitaire du centre au niveau social a été négligé, une modification profonde des mentalités s'est manifestée ces dernières années. Alors pourquoi tarde-t-on à amorcer un processus de prise en charge réelle du bâti et de son environnement et de mettre en place un projet participatif de renouvellement et de valorisation du centre-ville de Skikda ?

En Algérie, la participation citoyenne est faible, voire insignifiante, la population et les associations sont désintéressées de l'action publique. Les dispositions de la participation du public en matière d'environnement et d'aménagement élaborées par les pouvoirs publics et consacrées au niveau législatif et constitutionnel rencontrent une forte réticence de la part des promoteurs publics et de ces mêmes pouvoirs publics dans la mise en place d'un processus participatif des habitants et des usagers du quartier napolitain.

Dans cet article nous allons mettre en valeur la nécessité de la participation citoyenne dans ce projet de restructuration qui impliquera un grand bouleversement pour les propriétaires, les occupants des immeubles existants et les usages du centre.

***Mots clefs :*** aménagement ; participation citoyenne ; renouvellement ; sauvegarde ; tissu ancien.

## **Introduction :**

Depuis les années 70, les différents plans d'aménagement qui traitent l'espace central de la ville de Skikda, sont restés sans suite face aux difficultés d'intervention sur un cadre bâti fragile et dont la nature juridique est partagée entre privé et bien de l'Etat. Des contraintes qui n'ont jamais été surmontées pour envisager un plan global de valorisation et de protection du centre et du vieux bâti.

Les différentes études concernant le centre historique, sont restées lettres mortes hormis les démolitions entamées à l'aube des années 1980. Ces actes ont montré entre autre les contours de l'imperfection que Skikda allait devoir subir : les coups de batardeau, des pelles mécaniques et autres engins de travaux publics qui ont anéanti plusieurs immeubles vétustes situés dans le quartier Napolitain et les autres quartiers du centre-ville.

L'emplacement de rêve ne pourrait échapper à la convoitise et c'est sans grande surprise que durant plusieurs années et encore jusqu'à ce jour, l'énigme demeure entière et personne ne peut en l'état actuel des choses s'aventurer à donner une explication plausible à la non affectation de ces terrains. Le foncier déjà en souffrance à Skikda, n'avait nul besoin d'une stagnation dans le procédé d'attribution de ces terrains

Le centre historique de Skikda est ancien, ses rues étroites et sous dimensionnées, ses constructions relativement hautes et dégradés, ses passages piétons, ses escaliers, sont tous des éléments qui lui procurent une image propre à lui, une certaine cohérence et l'attachement de ses habitants à lui malgré les conditions de vie assez délabrées, (Photo. 1, *Yann Arthus-Bertrand/2005*). Il fait partie de leur quotidien, de leurs habitudes et de leurs souvenirs, qu'on ne retrouve nulle part dans la ville.

Si la qualité urbanistique du centre est reconnue par le formidable mariage entre le construit et le site, la qualité architecturale demeure faible et si pendant longtemps la reconnaissance de l'effet identitaire du centre au niveau social a été négligée, une modification profonde des mentalités s'est manifestée ces dernières années.

Alors pourquoi tarde-t-on à amorcer un processus de prise en charge réelle du bâti et de son environnement et de mettre en place un projet de renouvellement et de valorisation du centre-ville de Skikda ?

## ***I. Présentation succincte du Centre-ville de Skikda :***

### ***I.1. Analyse du milieu physique :***

Le centre historique de Skikda, couvre une superficie de 40 hectares et une population estimée à plus de 22027 habitants et qui font de lui la partie la plus peuplée de la ville avec une densité de 400 habitants par hectares, alors que la moyenne de la ville n'est que de 90 personnes par hectares.

Il est délimité : au Nord par le port, au Sud par les allées du 20/08/55 et le Faubourg de l'espérance, à l'Est par la zone de Bouabaz et à l'Ouest par la zone Beni Malek

### ***I.2. Aperçu historique :***

Skikda, fut érigée en commune en 1848 et rattachée au département de Constantine. Un statut politico-administratif qui lui a permis de se doter d'une gestion autonome et de déclencher une sensible évolution du processus d'urbanisation de la ville.

Une urbanisation calquée sur le modèle de la métropole, tout en tenant compte de la spécificité topographique du site de la ville. L'armée coloniale a repris le tracé romain existant de la ville pour ériger la nouvelle cité, caractérisée par la rigueur géométrique et la ligne droite. La place Marquet en face de la mer a été le centre du pouvoir français, autour de laquelle les premiers bâtiments de la ville ont été construits progressivement : Hôtel de ville, Théâtre, Poste, hôtels, banque... etc. Le centre historique s'étale de la porte de Constantine au Sud jusqu'au port au Nord, et des hauteurs de Bouyala à ceux de Bouabaz. C'est le centre tel qu'il a été fondé par les français et avant eux les romains dont les remparts délimitaient ses contours.

L'axe principal et l'unique de la ville, est l'avenue Didouche Mourad, (les Arcades) qui traverse le centre de bout en bout et par lequel tout le flux mécanique transite dans les deux sens avec des voies parallèles et des voies perpendiculaires. Le centre-ville a été construit entre 1838 et 1849 avec une reprise plus tard de certaines constructions notamment les édifices publics qui se concentrent au centre.

### ***I.3. Caractéristiques géotechniques :***

Le site du centre est accidenté, avec des pentes qui dépassent les 10%. Les données géotechniques révèlent qu'une lithologie de 4 à 5 mètres d'épaisseur pratiquement sur le long du boulevard de Didouche Mourad surplombe un sol constitué essentiellement de schiste gris bleu à noirâtre altéré dans les premiers mètres avec la présence de mylonite à certains niveaux. C'est un site peu stable, le sol étant composé d'une couche importante de remblai, supportée par une couche de schiste très altère. Une composition qui rend les constructions plus

fragiles, nécessitant des ouvrages de soutènement importants jamais réalisés vu les difficultés liées à l'exiguïté du site.

#### ***1.4. Analyse urbanistique :***

Le centre-historique de Skikda représente les mêmes caractéristiques des tissus anciens à bordure continue, caractérisé par une forte densité dont un coefficient d'occupation au sol très élevé. La trame viaire est composée d'îlots de formes variées et de taille généralement inférieure à un hectare.

Les parcelles sont longues et souvent totalement bâties à l'exception d'une cour centrale réduite. Les immeubles sont strictement édifiés à l'alignement des voies avec des trottoirs d'un mètre et des voies de cinq mètres. Les rues sont étroites, à l'exception de la rue Didouche Mourad, de Moustafa Ben Boulaid et de Zighoud Youcef, dont les largeurs sont de l'ordre de sept à neuf mètres et des trottoirs de deux à trois mètres.

Notant également que cinquante-cinq constructions ont été démolies et dont les assiettes sont inoccupées à ce jour, ses anciens habitants ont été transférés de force et contre leurs grés vers les quartiers périphériques. Le centre comporte 3904 logements dont 145 sont inoccupées. Le taux d'occupation est de 5.85 par logements pour une population de 22027 et un nombre de pièces de 10121, avec un taux d'occupation par pièce de 2.17 Ces taux importants qui dépassent de loin les taux nationaux combinés avec les surfaces étroites des pièces et logements dénotent des conditions de vie déplorables dans ces lieux.

Les constructions sont de hauteur variable, allant de R+1 à R+5. Les immeubles sont marqués par des bandeaux horizontaux soulignant d'abord les rez-de-chaussée et l'entresol, une corniche accompagne l'égout du toit et marque le plancher du dernier étage. Les balcons sont rares, voir totalement absents dans certaines rues.

La qualité architecturale est simple ne présentant ni motif de décoration, ni aspect bien marqué, sauf pour quelques constructions bordant la rue Didouche Mourad et Zighoud Youcef, où on retrouve la plupart des équipements et sièges de société.

#### ***1.5. Le paysage urbain :***

En l'absence de règles édictées antérieurement au 19<sup>em</sup> siècle, pour la réglementation des hauteurs, la plupart des quartiers anciens de la ville présentent une cohérence qui ne s'explique que par le savoir-faire des habitants. Les matériaux utilisés, les coutumes qui en tiennent bien le décor de la rue, s'avèrent n'être en réalité que l'enveloppe visible d'un ensemble urbain complexe et que chaque élément contribue à déterminer l'épaisseur de l'immeuble, la cour intérieure, le bâti sur cour, le parcellaire, la forme et la taille des îlots, le tracé des voies et la trame viaire.

Si au cours des années, les fonctions urbaines ont pu se transformer radicalement sur telle ou telle parcelle, la mise en application des règles de chaque époque a pu produire des volumes bâtis nouveaux et la transformation du tissu du centre-historique n'est en réalité qu'un renouvellement de son bâti, à l'intérieur d'un système urbain qui a peu varié.

Ainsi le système parcellaire et le réseau viaire se sont imposés comme étant le système premier auquel le tissu urbain doit sa cohérence, alors que l'organisation fonctionnelle de l'habitat, les activités et l'appropriation de l'espace par ses usagers se faisaient suivant des modes très divers.

### ***I.6. Aspect foncier :***

Toute opération d'aménagement ne peut se soustraire à l'obligation de prise en charge du problème foncier du centre, qui est de ce fait l'outil de base à toute réflexion allant dans le sens du développement et du renouvellement du centre.

Le tableau suivant résume la situation foncière au centre-historique de Skikda.

Le problème du foncier semble crucial pour imposer une vision large de ce que pourrait être le centre dans le futur, la participation des propriétaires de presque 36% du centre et de 55% de ses constructions, semble donc impérative pour toute opération de réhabilitation urbaine. Sur l'ensemble des constructions, 37,70% des usagers occupent réellement leurs logements, les autres constructions sont en location, ou occupées illégalement. On précise que seulement 83,8% des propriétaires disposent de documents règlementaires prouvant la pleine propriété, (Tableau.1 ,*Laboratoire LARES/2012*). .

## ***II. La dégradation du centre-ville de Skikda :***

Face aux enjeux importants que suscitent la prise en charge du centre historique et les contraintes pour la valorisation de cet espace, le centre ne cesse de se fragiliser et de se détériorer. Des expertises menées par le CTC notamment en 2000, en 2007 et actualisées en 2012, montrent que de nouvelles constructions menacent ruine et nécessitent une démolition immédiate ainsi qu'une réduction sensible du nombre de construction en bon état, (Tableau.2, *CTC Skikda/2012*).

Les explications avancées à propos de cette dégradation continue, sont multiples à savoir :

-L'âge des constructions : datant pour la plupart de plus d'un siècle, les constructions ont subi des modifications illicites, qui ont altéré la stabilité de l'ossature et l'absence d'un entretien régulier du cadre bâti, surtout après la cession des biens de l'état.

-L'eau: la principale cause de délabrement est sans aucun doute l'eau. Les fortes pentes et le mauvais drain permettent à l'eau d'attaquer sérieusement les fondations des immeubles. Les fuites d'eau créent également un sol engorgé d'eau et précipitent l'effondrement spectaculaire de certaines habitations

- L'humidité à sa part de responsabilité, avec une eau omniprésente et le caractère des constructions, des agencements et l'étroitesse des rues qui réduisent la durée d'ensoleillement ; le résultat est que la plupart des murs sentent le moisi, de couleur noirâtre, les matériaux se frelatent facilement entre les doigts. Cette humidité pourrait être susceptible d'affecter également la santé des habitants, (Photo. 2, Auteur 2018).

-La circulation : la concentration des équipements les plus importants au sein du centre et l'inexistence de voies menant vers la mer, hormis celles qui traversent le centre, rendent la circulation très dense et continue dans des voies très étroites. Ce qui engendre des secousses très faibles, mais qui agissent à longs termes sur le bâti. Cette circulation a été selon les experts derrière l'effondrement de certains immeubles.

Cette dégradation engendre souvent des démolitions et libère des parcelles très convoitées, jamais incluses dans le cadre d'une étude d'aménagement de la ville. Le Plan D'aménagement directeur d'urbanisme de la commune et le plan d'occupation au sol du centre-ville n'ont également rien envisagé pour la prise en charge de ces espaces en souffrance et se sont contentés d'un énoncé classique de règles à respecter en matière d'urbanisme. Des règles qui restent toutefois inadaptés à la spécificité du centre selon l'avis de plusieurs experts

Face aux manques d'idées et de projets urbains adéquats, les autorités ont opté pour un dédoublement du centre par le transfert de certains équipements plus au sud, tels que le Palais de justice, les sièges de directions et organismes publics, ... etc.

Des réalisations favorisées par la disponibilité d'assiettes foncières, sans pour autant qu'il y ait une vision claire pour la création d'un véritable centre nouveau pour pallier aux problèmes de l'ancien et répondre aux aspirations des citoyens (Tableau. 3, *Laboratoire LARES/2012*).

En effet, puisque dans les mœurs et les habitudes des habitants de la ville, on continue à « se rendre en ville », expression reprise par une population toujours en quête d'une autre sensation, plus forte, plus intime, plus nostalgique qu'on ne retrouve que dans l'ancien centre-ville. Ainsi les rencontres se font au centre, les attroupements célébrant tel ou tel événement se font également au centre.

Et en dépit du transfert de certaines activités et l'état de délabrement avancé du tissu ancien, le seul centre dans l'esprit des gens est le noyau historique de la ville

de Skikda. Etat d'esprit que confirme par ailleurs Choay à propos des centres historiques : « *Les centres villes ne seront plus les lieux de concentration des fonctions telle qu'ils l'on assumé jusqu'ici, mais c'est au tour de la diversité des centres avec des fonctions dominantes pour chacun d'eux. Les anciens centres villes appelés centres historiques sont devenus, ou en tendance à l'être des lieux d'attrait nostalgiques et touristique, voire de promotion de l'image de la ville et le reflet de son identité historique, contemporaine et future* »<sup>1</sup>

### ***III. réhabilitation du vieux bâti à Skikda pour ressusciter la vieille ville :***

Le projet de réhabilitation du vieux tissu urbain de Skikda représente l'un des plus importants projets de développement local inscrits au titre de l'exercice 2016, nécessitant une enveloppe financière de 1,5 milliard de DA. Les travaux de rénovation des habitations anciennes, implantées au cœur de Russicade, ont été scindés en 24 lots et visent à réhabiliter les anciennes demeures de la ville historique, dont la majorité date de l'époque coloniale. L'opération de restauration a été confiée à un groupement algéro-espagnol constitué du Centre de contrôle technique de l'Est et du bureau d'études ibérique "Aquidos", qui s'est inspiré, dans son étude, de l'archétype adopté pour la restauration des vieilles demeures de Barcelone (Espagne), ont indiqué les responsables du bureau d'études. Pour ce faire, ce bureau espagnol a recouru à des techniques numériques ultra-modernes, visant à établir un "diagnostic exhaustif" de l'état de délabrement du vieux bâti de la rue Didouche-Mourad, communément appelée les Arcades, et ce, en prenant en considération les expertises techniques effectuées durant les années 1990 et celles relatives aux années 2007 et 2011. L'opération de restauration englobe la rénovation des façades, des balcons, des escaliers, des terrasses ainsi que le renforcement des piliers, en sus de la consolidation des parties menacées d'effondrement. Dans ce contexte, il y a lieu de souligner que cette situation rendrait difficile toute opération de démolition dans la vieille ville, à cause des risques encourus d'effondrement à la chaîne, ajoutés au problème lié à la nature juridique des habitations en matière de propriété, d'autant que la vieille ville renferme non seulement des logements, mais aussi des commerces, (Photo.6, *Auteur 2018*).

L'opération de réhabilitation du patrimoine historique et culturel de cette ville ancienne reste, donc, "la solution la plus appropriée" pour préserver ces habitations. Elle revêt aussi une importance capitale du fait qu'elle contribuera à

---

<sup>1</sup> -CHOAY.F, *Quelques réflexions au sujet de la réhabilitation des Centres Historiques*, séminaire Quito, 26 novembre 1998.

sauver des vies humaines menacées par les risques d'écroulement des demeures aux murs lézardés et aux toits et escaliers menaçant ruine.

Les habitants de Russicade attendent beaucoup de la réhabilitation du vieux tissu urbain et nourrissent l'espoir de préserver la pérennité de ce patrimoine pour rendre à la ville son lustre et sa beauté d'antan afin d'impulser un nouveau souffle au secteur du tourisme.

#### ***IV. La problématique du renouvellement du centre-ville de Skikda :***

##### ***IV.1. le processus de renouvellement :***

Si autrefois les centres villes se renouvelaient eux même progressivement par le remplacement des bâtiments hors d'usage ou surannés, ce processus de croissance lent et presque spontané a été arrêté par les mutations sociales, ou technologiques brusques et souvent violentes. Les conséquences sont que des secteurs entiers n'étant plus adaptés à leurs fonctions, tombant en ruine ou sont démolis, et remplacés par des constructions de formes nouvelles et à une autre échelle, (Photo.4, *Auteur 2018*).

Le problème fonctionnel primordial, pour la plupart des centres villes est celui de l'encombrement : trop de bâtiment et trop de circulation dans un espace trop réduit. Financièrement, il y a manifestement plus d'avantages à fournir l'espace de plancher dans des immeubles que de l'espace extérieur pour la circulation, en conséquence on a vu l'un s'accroître et l'autre rester statique. L'accroissement de l'espace plancher signifie affluence accrue conjugué à l'attrait de la mer, d'où l'augmentation de la circulation, avec pour résultat une pression plus forte sur l'espace extérieur.

La circulation se bloque et les espaces tout autour desquels sont groupés, dégènèrent en parcs de stationnement ou en carrefours à giration

Les choses ont évolué depuis lors et tout un processus s'est mis en place, puisqu'on ne pouvait plus laisser le centre se rénover lui-même. Un programme doit être précisé, qui trace les grandes lignes d'une politique d'ensemble, d'une véritable stratégie de l'action et des plans doivent être préparés pour prescrire une structure dans laquelle un renouveau urbain puisse prendre place. « *Le renouvellement urbain du centre, appellation en effet à la mode n'est autre que l'ensemble des interventions mises en œuvre en vue d'améliorer leur fonctionnement. Ces interventions empruntent plusieurs voies et vont de la restructuration des immeubles de logements, l'amélioration de la desserte des transports, la création de nouveaux services publics, à l'implantation d'entreprises et l'accompagnement social des habitants. Car en réalité, s'il s'agit bien de changer la ville de la renouveler, de modifier fondamentalement et,*

*durablement la physionomie des quartiers en difficultés, c'est pour changer la vie des habitants »<sup>2</sup>.*

#### ***IV.2. Les objectifs du renouvellement du centre-ville :***

Il s'agit d'engager de manière durable, conjointe et coordonnée des interventions sur l'habitat tant à statut privé que public et ce dans le but de contribuer au rééquilibrage social et urbain du centre et de la ville. La participation active des habitants dans le cadre d'une gestion urbaine de proximité et la revalorisation de l'image des espaces doivent être favorisées.

Les projets devront avoir un impact significatif sur les quartiers, respecter les prescriptions réglementaires et environnementales ainsi que les normes techniques en vigueur et devront s'inscrire dans un programme d'actions globales et cohérentes.

#### ***IV.3. Les types d'intervention sur le tissu du centre-ville :***

La requalification du patrimoine urbain du centre-ville et l'amélioration des conditions de vie des habitants seront au centre de l'opération de renouvellement urbain du centre. Les types d'opérations préconisées sont :

##### ***IV.3.a. La réhabilitation de l'habitat :***

Celle-ci passera parfois par la démolition, le changement d'usages des bâtiments, la reconstruction, les interventions sur les copropriétés dégradées. Il faut intervenir sur les planchers, les escaliers, les balcons, les espaces extérieurs. Cela consiste en :

- La restructuration des espaces dégradés par la résorption de l'habitat insalubre.
- Les démolitions et les reconstructions des logements inadaptés.
- La création de nouvelles fonctions urbaines.
- La réalisation d'équipements structurants.
- L'accompagnement social des habitants.
- Le traitement des friches urbaines, (Photo. 5, Auteur 2018).

***IV.3.b. Désenclaver certains espaces :*** Il faut créer de nouvelles voies, ou accès, mettre en place un mode de transport public ou réaménager celui qui existe.

***IV.3.c. Faciliter le flux entre le centre-ville et le front de mer :*** il faut créer des parcours piétons ou cyclables.

---

2 - Institut d'aménagement de la région d'Ile France, *Les enjeux du renouvellement urbain*, In revue Note rapide sur l'occupation du sol, n° 348, 01 février 2004, p6

## ***V. la participation citoyenne au processus de réhabilitation et de renouvellement du centre-ville***

### ***V.1. Attentes et appréhensions de la population :***

Parallèlement aux travaux d'expertises des constructions menées par le Centre Technique de la Construction, une enquête socio-économique a été pilotée par le Laboratoire des Recherches et Etudes Sociales de l'Université du 20 aout 1955 de Skikda en 2011-2012 auprès des 3759 familles du centre historique. Cette enquête nous renseigne à travers les 37 questions soulevées sur la relation passée, actuelle et future entre les habitants et leurs lieux de résidence et de vie. L'amertume est le caractère le plus ressentie qui ressort de cette enquête inédite, une amertume d'avoir vécu dans un espace qui s'est dégradé tout au long de leur vie sans qu'il y ait une véritable politique ou volonté de sauver ce centre empreint d'histoire, d'espoir, d'attente et d'appréhension.

Ainsi à la question de savoir si la population résidente au centre-ville désire y rester ou partir, 71.4% des chefs de familles sondés ont déclaré vouloir partir. Les raisons avancées les plus citées portent sur la dégradation du cadre bâti 17.78%, la démolition d'une partie de la construction 16.50%, l'inadaptation du logement aux besoins de la famille 20.94%, l'étroitesse des maisons 22.50% mais le mauvais voisinage n'a été cité que par 1.79%. À l'opposé 28.6% des questionnés seulement désire y rester pour les raisons suivantes : l'emplacement du site est remarquable 24.9%, l'attachement social et culturel à la ville ancienne 20.00%, la proximité du lieu de travail 10.18%, la fluidité de la circulation 8.26%, le bon voisinage 5.06%, et la surface acceptable du logement 11.31%. Cette volonté se traduit par le degré de satisfaction par rapport aux conditions de vie dans le centre, 70.47% ne sont pas satisfaits contre 29.53 qui le sont à des degrés nuancés.

En outre 92.10% des chefs de familles affirment avoir entrepris des travaux de rénovation et de réparation superficielle durant les dernières années et 7.90% n'ont jamais fait de travaux. Et d'une manière générale les solutions préconisées par les chefs de familles, s'ils seraient impliqués dans un processus de concertation pour l'amélioration des conditions d'habitabilité du quartier seraient de réaménager les logements (34.85%), avoir un autre logement (27.65%) ou la démolition du centre (17.16%).

Pour les logements démolis ou qui devraient l'être selon l'expertise du CTC, les occupants ont appréhendé ce cas de figure et déclarent à 65.40% vouloir habiter un autre logement et quitter définitivement le centre, 2.97% opteraient pour un dédommagement pour l'ancienne bâtisse pour en acheter un autre logement ailleurs et 4.25% désirent avoir un lot de terrain et des facilités pour y construire

une maison individuelle. Cette tranche représente 72.62% de la population concernée par la démolition de leurs demeures et qui envisagerait de quitter le vieux bâti. En contrepartie 21.00% de la population seulement envisagerait d'y rester à la condition d'avoir un logement provisoire jusqu'à l'achèvement des travaux de réhabilitation et ce même en dehors de la ville, alors que 6.38%, conditionnent leur volonté de quitter le centre historique par l'attribution d'un logement adéquat en ville.

Cette volonté de quitter le centre historique ne s'explique pas uniquement par le cadre de vie mais également par l'impossibilité d'y participer financièrement aux travaux de réhabilitation même à titre symbolique et encore moins à payer un loyer qui augmenterait inéluctablement pour amortir les coûts de rénovation. En effet 60.70% des chefs de familles touchent moins de 20.000 dinars algériens (133 euros), et seulement 0.3% ont un revenu mensuel qui dépasse les 100.000 dinars (700 euros). D'ailleurs 4.89% seulement déclare pouvoir y participer financièrement pour l'amélioration de leurs logements et 24.44% déclarent être pauvre ou très pauvre et n'arrivent point à subvenir aux besoins les plus élémentaires de subsistance. Le taux de chômage est très élevé 25.20% nettement supérieur au taux national 11.10% et de la ville 9.35%, en plus 30.30% sont des retraités avec des pensions dérisoires.

Le niveau d'instruction conditionne également cette participation par l'absence d'une véritable conscience de préservation de la mémoire collective culturelle et sociale locale et nationale. En effet 1.70% seulement des chefs de famille sont universitaires, 9.10% ont un niveau secondaire par contre 30.90% n'ont aucun niveau et 50.20% ont un niveau très modeste. Ce même niveau d'instruction s'explique par les conditions de vie déplorables au sein du logement et du quartier, comme la promiscuité, et l'étroitesse des logements. 46.37% des logements n'ont qu'une ou deux pièces seulement et 26.41% des logements sont occupés par deux familles et plus, ce qui poussent les habitants à vivre en extérieur nuit et jour, les rendant vulnérable à une dégénérescence d'une délinquance accrue en milieu urbain.

## ***V.2. Modalités de concertation et de participation citoyenne :***

### ***V.2.a. Le processus de concertation et de décision***

La concertation entraîne sous différentes modalités, une construction partagée de la décision, « *la concertation amène les décideurs à partager l'élaboration de la décision bien qu'ils conservent, au final, leurs pouvoirs de*

*décision sous réserve d'un référendum décisionnel local* »<sup>3</sup>. Elle conduit les acteurs à s'engager dans un processus de réflexion collective et se positionner vis-à-vis des projets. Certains acteurs cherchent en outre à démontrer la légitimité de leurs intérêts, voire de leurs activités elles-mêmes dans le projet commun de réhabilitation. La participation citoyenne à un processus de concertation n'est jamais neutre. Dans tous les cas elle donne l'existence au débat public autour des enjeux soulevés par le processus de concertation. Par ailleurs, ces participants ont différentes motivations de départ.

Ainsi trois groupes sont identifiés en fonction de leurs perspectives :

- Les usagers, sensibles aux modifications que le projet de réhabilitation va apporter à leur vie quotidienne et leurs usages en tant que résidents, etc. ;
- Les militants, qui défendent davantage des convictions personnelles, (en lien avec leur approche de l'intérêt général), que des intérêts particuliers.
- Les observateurs, enfin, qui se placent surtout en position de veille, pour suivre la construction du projet, s'informent et se préparent à réagir le cas échéant.

L'implication des acteurs dépend également du contexte général de l'intervention en effet : *« les situations de crise immédiates sont mobilisatrices, il est par contre bien sûr plus difficile de mobiliser lorsque les problèmes sont encore peu visibles au quotidien, alors même qu'il est nécessaire de les anticiper »*<sup>4</sup>.

### ***V.2.c. La légitimité des acteurs à prendre part à la décision :***

Il convient de distinguer deux formes de légitimité pour prendre part au processus de concertation, l'une légale, l'autre sociale. Bien sûr, la question de la légitimité des acteurs de la concertation concerne également les initiateurs du processus, les porteurs de projets et les décideurs politiques publics qui prennent l'initiative d'une construction de la décision. Fondièrement la question de la légitimité des acteurs participants à la décision soulève celle de la légitimité des intérêts particuliers à fonder l'intérêt général ou plus globalement celle de l'articulation entre les intérêts particuliers et l'intérêt général, ainsi ; La présence d'un intérêt dominant ou d'une multitude d'intérêts sectoriels ou locaux peuvent confisquer toute portée d'intérêt à un projet initial. En considérant plus particulièrement les caractéristiques de la concertation en tant que processus de construction de choix

---

3-JAMAY F, *Principe de participation*, juris classeur, Environnement, Fasc. 2440, 2005. , p40

4-KEERVAREC. F, PHILLIPE. M, QUEFFELEC.B, *La concertation, pour quoi faire.* p18.

collectifs plus ou moins partagés entre différents acteurs, deux perspectives au moins conduisent donc les acteurs à encourager ou à s'investir dans un processus de concertation.

- Du point de vue de l'efficacité des politiques publiques, la concertation permettrait de rendre les mesures prises mieux acceptées et plus acceptables, facilitant ainsi la mise en œuvre des politiques.

-Du point de vue de la légitimité sociale des décisions, la concertation permettrait de prendre en compte dans les choix collectifs l'ensemble des intérêts jugés légitimes.

Il est primordial pour l'aboutissement du projet que la démarche de concertation engage une dynamique, en acceptant des interactions entre les deux perspectives. « macro- acteurs » et « micro- acteurs ». Deux éléments clef pour le bon fonctionnement de cette dynamique sont l'intégration des connaissances et l'articulation des différentes temporalités<sup>5</sup>.

Enfin, la diversité des propositions sur une zone et des temporalités à prendre en compte au sein et entre ces projets doit également s'articuler avec une réflexion sur la continuité de leur financement sur le long terme<sup>6</sup>. Le projet de réhabilitation est un processus qui ne peut se satisfaire de décisions ponctuelles, sa pérennité est subordonnée à la constance de son suivi.

### ***V.3. participation citoyenne aux couts de la réhabilitation :***

Les couts de réhabilitation sont élevés vu le caractère même de l'opération qui est très délicat, nécessitant des techniques très développées. Les coûts sont répartis comme suit :

-Les coûts d'études d'expertises et de conception du projet : ces coûts sont généralement engagés par la collectivité locale porteuse du projet ou l'opérateur désigné.

-Les coûts d'aménagement et de construction : ces coûts traduisent le programme retenu par l'aménageur dans le cadre du projet. Ils s'inscrivent dans le bilan de l'opération d'aménagement et de construction qui ont vocation à s'équilibrer en recettes et en dépenses. Ils peuvent faire l'objet de préfinancement ou d'aides spécifiques au regard des vocations réalisées : logement social, espaces verts, accueil d'entreprise, etc.

---

5-JAMAY F, *Principe de participation*, juris classeur, Environnement, Fasc. 2440, 2005. P40

6- KEERVAREC. F, PHILLIPE. M, QUEFFELEC.B, idem. p22.

-Les coûts fonciers admissibles par l'opérateur : ces coûts résultent d'une confrontation entre les coûts d'aménagement et de construction d'une part, et les recettes de cessions ou de la mise en locations attendues à l'achèvement de l'opération en général d'autre part, ce résultat est souvent négatif.

-Les recettes de cessions des biens et mise en location : ces recettes traduisent la réinsertion du site dans une économie « normale de la ville ».

-Le différentiel des charges foncières : il résulte de la confrontation entre les charges foncières totale et la charge foncière admissible par l'opération.

On a précisé que les revenus modestes et le désintéressement de la majeure partie de la population résidente de l'avenir même du quartier rendent la participation financière citoyenne difficile. Un montage financier s'impose donc et doit être structuré pour mener à bien ce projet d'envergure. Les habitants notamment propriétaires sont appelés à financer une partie de l'opération pour la réussite du projet puisque les promesses des autorités tardent à se concrétiser par manque de ressources. De même la mise en œuvre d'un pilotage du projet qui intégrerait les différents acteurs précités s'impose. Les interventions pilotes ont montré jusqu'à présent les limites d'un processus qui a occulté une donnée clé, à savoir la participation du citoyen tout au long du processus de lancement, d'étude et de réalisation du projet. A ce moment-là, le citoyen pourrait apporter sa contribution financière aux différents coûts déterminés par une étude écologique, économique et intégrante.

### ***Conclusion :***

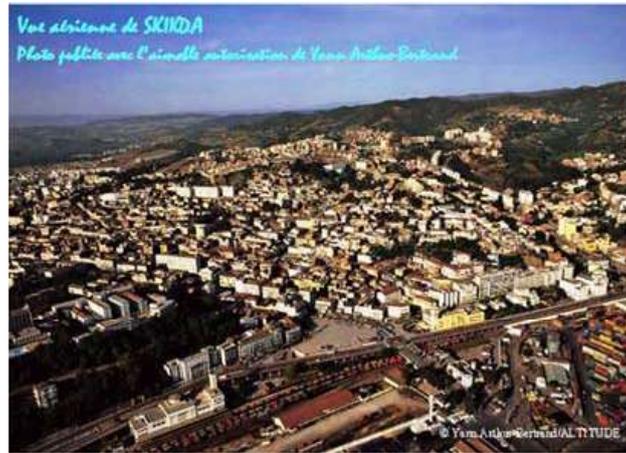
Les enjeux de la réhabilitation urbaine du centre-ville de Skikda, seront donc d'identifier les secteurs prioritaires, les acteurs légitimes à prendre part au processus de négociation et de prise de décisions, le montage financier et le pilotage du projet qui doivent prendre en considérations tous les aspects particuliers et identitaires du centre historique.

Les opérations ponctuelles entamées depuis quelques années ont démontré des insuffisances dans le processus engagé. Des études menées hâtivement, un pilotage de projet décousus et des financements limités ont caractérisé le lancement de cette opération délicate. Le tout s'est conjugué par la neutralisation de l'usager qui ne pouvait que regretter cet acharnement à vouloir passer en force par des autorités publiques soucieuses à aboutir à un résultat à tout prix. Et loin d'être un échec total, c'est une expérience sur laquelle on peut refonder un processus adéquat et spécifique au cas de la ville de Skikda en prenant en

considération les imperfections relevées. Des leçons se dégagent de ce processus et qui devraient être approfondies à savoir :

- S'accorder sur les performances et la compréhension de cahier des charges et dialoguer avec les artisans qui œuvreront à la réhabilitation des logements et favoriser au maximum la coordination des interventions entre les différents corps de métier pour assurer une bonne réalisation des travaux : un gage de qualité des logements produits.
- Prévoir dès le départ de distinguer les gains de confort et les gains sur les consommations énergétiques et tenir compte de l'incertitude des modèles.
- Prévoir l'accompagnement des usages pour la bonne gestion de l'énergie pour toute opération de réhabilitation énergétique se révèle indispensable notamment pour limiter les effets rebonds.
- Mettre en œuvre de nouvelles bases de dialogue et de participation citoyenne dès l'engagement du processus de réhabilitation.
- Renforcer le dispositif juridique de la construction et de l'aménagement pour mettre en place des agences de gestion des opérations de réhabilitation.

Cette réhabilitation impliquera un grand bouleversement pour les propriétaires, les occupants des immeubles existants et les usages du centre. Tout cela nécessitera de gros capitaux et la préparation d'une stratégie d'intervention avec ses implications économiques et sociales. Cette opération exigera de hautes compétences et des connaissances techniques considérables.



**Photo 1** : Vue générale sur le centre-ville de Skikda  
Yann Arthus-Bertrand/2005

Nature de la propriété	Nombre de construction	%
<b>Etatique</b>	1690	44,96%
<b>Habbous</b>	1	0.02%
<b>Privé</b>	1449	38.55%
<b>héritiers</b>	619	16.47%
<b>total</b>	3759	100%

**Tableau 1** : Nature de la propriété des constructions du centre-historique  
Laboratoire LARES/2012

	CONSTRUCTIONS			LOGEMENTS		
	Nombre	Surface (m2)	%	Nombre	Surface (m2)	%
<b>Bon état</b>	<b>421</b>	201145,43	20,57	<b>499</b>	146398,70	9,47%
<b>Légèrement dégradé</b>	<b>403</b>	199376,16	19,69	<b>1061</b>	165758,60	20,14%
<b>Moyennement dégradé</b>	<b>577</b>	242153,69	28,19	<b>1594</b>	189246,26	30,26
<b>Fortement dégradé</b>	<b>353</b>	193964,57	17,24	<b>1288</b>	152439,48	24,45
<b>Constructions menaçant ruine (IMR)</b>	<b>292</b>	84498,81	14,26	<b>826</b>	70233,44	15,68
<b>TOTAL</b>	<b>2047</b>	921139,04	100%	<b>5268</b>	724076,47	100%

**Tableau 2** : Niveau de dégradation des constructions  
CTC Skikda/2012



**Photo 2** : Des habitations en danger *CTC Skikda/2012*  
Auteur 2018

Nature du problème	Suggestions	taux
<b>Le bruit</b>	2278	22.75%
<b>L'insalubrité</b>	2271	22.68%
<b>Présence d'animaux</b>	2107	21.05%
<b>L'encombrement</b>	1006	10.05%
<b>L'insécurité</b>	679	6.78%
<b>L'incivilité</b>	844	8.43%
<b>Le squat des espaces publics</b>	426	4.46%
<b>La surdensité</b>	400	4.00%
<b>Total</b>	10011	100%

**Tableau 3** : Les problèmes récurrents du centre historique de Skikda  
*Laboratoire LARES/2012*



**Photo 3** : Lancement des travaux de réhabilitation, Immeuble test  
*Auteur 2018*



**Photo 4 :** La structure du bâti en souffrance – Quartier napolitain  
*Auteur 2018*



**Photo 5 :** Des friches urbaines à aménager  
*Auteur 2018*

### **Bibliographie :**

- ASHER.F, *Les nouveaux principes de l'urbanisme*, L'aube, 2004.
- CHABASSIERE. J et BERTRAND L., *Russicade, d'après ses ruinés*, In revue Philippeville, le 10 mars 1903
- CHOAY.F, *Quelques réflexions au sujet de la réhabilitation des Centres Historiques*, séminaire Quito, 26 novembre 1998.
- CHALAS.Y, *L'Invention de la ville*, Paris, Ed Economica, 2000,
- CHARREA, *Les nouvelles conditions du projet urbain*, Sprimont, Mardaga, 2001.
- ORGANISME DE CONTROLE TECHNIQUE DE LA CONSTRUCTION EST, *Rapport d'expertise du vieux bâti de la ville de Skikda*, CTC Est 2012.
- DE CHAMBRY et PELLEGEAY. F, *Vade-mecum du Renouvellement urbain*, cabinet ECS 2004.
- Laboratoire des Recherches et Etudes Sociales de l'Université du 20 aout 1955 de Skikda, *Rapport final : dimensions sociales, économiques et règlementaires pour la requalification et la rénovation du tissu ancien de la ville de Skikda*, LARES, Université du 20 08 1955 Skikda, 2011-
- JAMAY F, *Principe de participation*, juris classeur, Environnement, Fasc. 2440, 2005.
- KERVAREC. F, PHILLIPE. M, QUEFFELEC .B. *La concertation, pour quoi faire*. IFREMER, Plouzané, 2005.
- Institut d'aménagement de la région d'Ile France, *Les enjeux du renouvellement urbain*, In revue Note rapide sur l'occupation du sol, n° 348, 01 février 2004, p6
- Laboratoire des Recherches et Etudes Sociales de l'Université du 20 aout 1955 de Skikda en 2011-2012
- URBAAnnaba,*P.D.A.U Skikda* :, 1998.
- B.E.MILA, *Plan d'occupation des sols : quartier Napolitain*, B.E.MILA, Avril 2001.
- B.E.E.T BATNA, *Plan d'occupation des sols ; Centre-ville Skikda*, 2002.
- URBA CO,*Révision P.D.A.U Skikda* 2006.