Séminaire

**HABITAT ET POLITIQUES DE LA VILLE**

**Chap 7:La crise du logement et le renouvellement urbain.**

Dr BOUFENARA Khedidja

Département d’Architecture/ Faculté Des Sciences de la Terre

UBMA

2020

**1.La crise du logement en Algérie plusieurs raisons.**

**La crise de logeement en algérie connait plusieur raisons dont les plus importantes sont :**

* L’exode rural enclenché à partir de 1950 (fuite des campagnes ravagées par la guerre).
* La démographie galopante enregistrée pendant plusieurs décennies.
* L’éclatement de la structure familiale traditionnelle.
* La politique du logement, avant 1990, uniquement étatique .
* Des logements sociaux d’une grandeur inadéquate, pour des considérations de rentabilité, entraînant l’apparition d’une surpopulation, ne pouvaient qu’engendrer leur détérioration rapide et leur bidonvilisation.

Par ailleurs, très peu de logements sociaux furent attribués aux familles qui en avaient besoin qui se retrouvèrent donc de plus en plus marginalisées et devaient à leur tour se tourner vers des pratiques informelles.

**2. La crise de logement en France.**

La crise du logement est un phénomène permanent qui se manifeste sous différentes formes selon les époques.

Depuis la Seconde guerre mondiale :

* Crise quantitative liée à la destruction des villes pendant la guerre : insuffisance de logements. Réponse : cités d’urgence, insuffisantes elles-mêmes ; des familles dans des logements de fortune et sous des tentes.
* Crise qualitative pendant la période de construction massive de logement social (années 1960 et 1970) : au début des années 1970, on estime que la quantité de logements correspond à peu près au nombre de gens à loger en France.

Mais se pose alors la question des conditions de logement : tandis que le logement inconfortable est encore très répandu dans les centres anciens, dans les faubourgs et à la campagne, les logements sociaux construits plus récemment deviennent très vite obsolètes ; et surtout, le cadre de vie des grands ensembles est contesté.

**Crise quantitative de nouveau après la loi de 1977 qui inaugure le désinvestissement de l’Etat du champ de la construction de logements**. Il s’ensuit un ralentissement de la construction sociale et un renchérissement général du logement. Résultat : les logements de fortune (bien mal nommés) et les bidonvilles réapparaissent, les roulottes aussi, les taudis loués au prix fort… sans compter ceux qui, de plus en plus nombreux, couchent dehors.

Aujourd’hui, la situation est très tendue entre un marché du logement privé dont les coûts s’élèvent à des hauteurs vertigineuses et un marché du logement social qui reste inaccessible à une grande partie de la population qui y a droit, d’après son niveau de revenus, du fait d’attributions sélectives et discriminatoires.

**La politique de rénovation urbaine** a inauguré un cycle de démolition des logements sociaux et de **renouvellement urbain** par la construction privée ou prétendument sociale[1](http://www.citego.org/bdf_fiche-document-676_fr.html). En ce sens, les quartiers d’habitat social sont menacés, c’est pourquoi leurs habitants se sont parfois mobilisés dans le cadre, par exemple, de la « Coordination anti-démolition ».

**3. La politique qualitative du logement.**

Les logements clairs et spacieux qui apportaient le confort aux habitants des taudis et des bidonvilles ont assez rapidement perdu leur bonne image, moins pour leur qualité que pour celle des programmes dans lesquels ils étaient inscrits : *très peu d’équipements collectifs au début, mauvaise desserte en transports en commun, éloignement des centres villes et des lieux de travail et surtout, gigantisme des opérations (de certaines du moins) qui a fait dénoncer cette politique de massification du logement comme responsable de perte de repères pour ses habitants.*

Progressivement, ces espaces ont été équipés sans que, pour autant, la représentation qui en est faite de vacuité et d’isolement, ne cesse. Au contraire, cette représentation a été aggravée et intériorisée par nombre de ses habitants : à mesure que les développements du marché du logement et les politiques d’attribution des logements sociaux tendaient à vider ces ensembles de leur population la plus favorisée et à les « réserver » aux catégories les plus pauvres.

Les cités périphériques d’habitat social n’ont accédé en quelque sorte au rang de quartiers qu’après un certain temps.

**4. Le renouvellement urbain en réponse à la crise qualitative du logement**.

* En Algérie la question du renouvellement urbain est rarement associée à celle de la crise du logement qui est encore de l’ordre du quantitatif.
* En France et en Europe, les crises sociales sont intimement liées à celle de la qualité du logement.

Le renouvellement urbain s’inscrit en réponse beaucoup plus aux crises sociales qu’à celle de la qualité du logement.

La France lança une politique de « rénovation urbaine » en 1958, à l’orée de la Vème République. Cette politique s’attaquait au patrimoine bâti vétuste de centre-ville avec des ambitions couvrant à la fois l’urbanisme et l’habitat.

 Pendant un moment, à partir des années 2000, ce furent les politiques dites de renouvellement urbain qui se trouvèrent au premier plan, comme le montre en France la loi « Solidarités et renouvellement urbain » de 2000, ou au Royaume-Uni le livre blanc britannique concernant l’ « urban renaissance ».

Mais la loi Borloo de 2003 a remis à jour, et avec quelle vigueur, une politique nommée rénovation urbaine, d’abord axée sur une énergique démolition du patrimoine locatif social trop difficile à réhabiliter.

Les textes-clé de 1958 ne traduisent en aucun cas une novation absolue:

* L’épidémie de choléra de 1832, qui emporta un Premier ministre, a déclenché sous la monarchie de Juillet des réflexions urbaines conduisant vers des bâtiments aérés et des rues larges, définissant donc la syntaxe urbaine qu’Haussmann mit en œuvre avec l’énergie que l’on sait à partir de 1852.
* La législation sur les immeubles menaçant ruine est séculaire – la loi du 13 Avril 1850, dite des *Logements insalubres*, fut la première grande loi axée sur les problèmes de l’habitat existant,
* Des textes de 1902 servirent de base aux actions contre l’habitat insalubre, puis contre les îlots insalubres.
* La notion d’habitat défectueux apparut dans une loi de 1951,
* enfin une loi-cadre de du 7 août 1957 fixa la rénovation urbaine comme obligation nationale.

Ce mouvement global fut formalisé dans les ordonnances du 31 décembre 1958, mais surtout dans le décret 58-1465 du 31 décembre 1958, suivi d’un certain nombre de décrets et de circulaires d’application.

L’instruction ministérielle de 8 novembre 1959 la définit par une phrase clé : «*La rénovation urbaine n’a pas seulement pour objet de reloger dans les immeubles sains les familles qui dépérissent physiquement et moralement. Elle ambitionne aussi de restituer aux centres des villes une structure et une architecture dignes de notre temps et de l’histoire de notre pays ».* Elle précise ainsi le double objectif suivi : ***la lutte contre les taudis et la modernisation des villes****.*

Entré, au stade de concept, dans le droit positif avec le titre de la loi SRU, en décembre 2000, ***le renouvellement urbain peut être considéré comme regroupant l’ensemble de ce qui est lutte contre l’obsolescence immobilière comme urbaine***.

Le problème avait d’ailleurs été pointé lors de la commission des villes du VIème Plan (1971‑1975), qui entérina le ralentissement des opérations de rénovation urbaine et mit l’accent sur la résorption des bidonvilles et la nécessité de restructurer les centres villes :

« ***le contrôle de l’évolution du tissu urbain existant réclamera dans ses parties les plus dégradées ou dans les zones centrales la définition et la conduite par les collectivités locales de politiques locales cohérentes et complexes de rénovation ou de réhabilitation*** »

Des politiques spécifiques avaient été mises en place. Elles concernaient :

* les secteurs sauvegardés (loi Malraux de 1962) ; ils bénéficient d’un dispositif juridique et fiscal ad hoc tentant de favoriser des évolutions positives sur le plan patrimonial. Mais elles furent parfois rudes pour les populations en place, comme l’indique le cruel euphémisme souvent utilisé de « curetage d’îlots ».
* la réhabilitation de l’habitat avec ses deux volets :

Une politique spécifique pour l’habitat privé ancien après le rapport Nora de 1975, et qui déboucha sur les opérations programmées d’amélioration de l’habitat (OPAH). Elle a été complétée, depuis la loi SRU, par une action contre l’habitat indigne, ce qui revient au fond à moderniser le dispositif mis en place en 1902 pour lutter contre l’habitat insalubre. La France a ainsi retrouvé une position prise aux Etats Unis, quand la Cour suprême y a validé la politique fédérale d’ « urban renewal » en 1954 au nom de la dignité humaine dans un arrêt de 1956).

* une politique de réhabilitation des immeubles HLM, notamment à la suite de la crise de l’énergie qui a fait flamber le prix du pétrole, et donc le montant des charges. Elle s’appuya sur la procédure dite de PALULOS (prime à l’amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale ) créée en 1977 à cet effet ;
* une politique des « quartiers » initiée à partir de 1982.
* Puis la politique de la ville à partir de 1990, et qui a tenté, avec des fortunes variables, d’intégrer ces problèmes de gestion et d’évolution des quartiers sensibles dans une politique urbaine globale des communes et agglomérations concernées.

C’est sur cette toile de fond qu’il faut lire la loi Borloo qui, en 2003, impulsa une politique vigoureuse, en revenant à l’ancien vocable de « rénovation urbaine ».

Le retour de ce vocable, fort décrié dans certains milieux, et notamment chez les sociologues, s’explique par diverses raisons.
Tout d’abord le thème même de démolition était contesté, notamment dans l’administration d’Etat qui répugnait à subventionner la démolition de bâtiments dont elle avait financé la construction, voire piloté les choix architecturaux comme techniques. Un rapport, qui inspira fortement la politique de la ville conduite à partir de 1990, poussait de ce point de vue à l’immobilisme. Sa relance réclamait donc un geste politique fort et clair.

Les plans proposés se réfèrent en fait à une typologie assez claire, et déjà explicitée dans un document de travail de 1990 : On peut en faire la synthèse suivante :

* + permettre un désenclavement du quartier en le reliant au reste de la commune (aller contre la fragmentation) ;
	+ travailler sur une structure par ilots pour permettre ultérieurement une meilleure mutabilité, et donc constituer une voirie interne de statut public ;
	+ banaliser la structure foncière, notamment en permettant aux bâtiments de logements sociaux d’améliorer leur assise foncière propre ;
	+ pouvoir reconstituer des rues et des places pensées comme lieux de rencontre et d‘activités commerciales ou ludiques.

Aujourd’hui, environ 10 ans après son lancement, le nombre des logements démolis et reconstruits est du même ordre que ceux  traités dans le cadre de la procédure de 1958 – autour de 150 000 logements.