



## URBAN ART BIO

Vol: 01. Nr: 01. M: May. Y: 2022. (7-22p)

ISSN:

### PERSPECTIVES ET ENJEUX DE L'URBANISME DANS LE DEVELOPPEMENT LOCAL ; ATOUTS DU FONCIER, DE L'IMMOBILIER, ET DU RENOUVELLEMENT URBAIN.

#### PERSPECTIVES AND CHALLENGES OF URBAN PLANNING IN LOCAL DEVELOPMENT; ASSETS OF LAND, REAL ESTATE AND URBAN RENEWAL.

Mohamed FOURA, Architecte, Urbaniste, Professeur à la faculté d'architecture et d'urbanisme,  
université Salah Boubnider Constantine 3.  
E-mail : [foura8531@gmail.com](mailto:foura8531@gmail.com)

#### Abstract:

This essay is a modest contribution aimed at linking urban planning to economics. Theoretically, local development is a concept that must lead to the creation by local communities of their own wealth. Starting from the opinion that every locality possesses specificities and resources, it is now advocated that municipalities seek alternatives to fill the coffers of their municipalities. Traditional areas concerned with local development are agriculture, local industry, crafts, commerce, local tourism and others.

Another area that can boost local development is the consideration of a pragmatic management of urban planning, land, real estate and urban renewal. In some countries, urban projects carried out as part of urban or other renewal has contributed to boosting the local economy far from the dependence of the central state and the rent situation. Indeed, community ownership of urban development itself can offer a multitude of opportunities in areas located in urban centers. As a result, urban renewal can constitute a considerable economic dynamic. Indeed, urban renewal should be considered as one of the pillars of local development with a view to rebuilding the urban fabric while keeping the initiative on, for example, commercial urban planning in urban centers which tends to be controlled by the actors of the informal.

---

**Keywords:** Urban: renewal, local development, urban project, land, urban planning instruments, reconstruction, revitalization, heritage, recycling.

#### Résumé

Cet essai est une modeste contribution qui a pour objectif de lier l'urbanistique à l'économique. Théoriquement, le développement local est un concept qui doit conduire à la création par les collectivités locales de leurs propres richesses. Partant du constat que chaque région dispose de spécificités et d'atouts, il est désormais recommandé aux municipalités de chercher des alternatives pour remplir les caisses de leurs communes. Les domaines traditionnels concernés par le développement local sont l'agriculture, l'industrie locale, l'artisanat, le commerce, le tourisme local et d'autres.

Un autre domaine qui a la capacité d'impulser le développement local, c'est la prise en considération d'une gestion pragmatique de l'urbanisme, du foncier, de l'immobilier et du renouvellement urbain. Dans certains pays, les projets urbains réalisés dans le cadre d'un renouvellement urbain ou autre ont contribué à dynamiser l'économie locale loin de la dépendance de l'État central et de la situation de rente. En effet, une prise en charge par la collectivité elle-même du développement urbain peut offrir une multitude d'opportunités dans les zones situées dans les centres urbains. De ce fait, le renouvellement urbain peut constituer une dynamique économique considérable. En effet, le renouvellement urbain peut être considéré comme un des piliers du développement local dans

l'optique de reconstruire le tissu urbain tout en gardant l'initiative sur par exemple l'urbanisme commercial dans les centres urbains qui tend à être contrôlé par les acteurs de l'informel.

---

**Mots-clés:** Renouvellement urbain, développement local, projet urbain, foncier, instruments d'urbanisme, reconstruction, revitalisation, patrimoine, recyclage.

### **Introduction:**

Dans les années 1960, un nouveau concept économique adapté fait son apparition : c'est le développement local. Ce concept compte surtout sur les richesses des collectivités locales (ressources naturelles, sociales, individuelles...) afin d'impulser les potentialités sociales, économiques et spatiales.

En effet, dans beaucoup de pays de l'Afrique Noire et de l'Asie, l'expérience a montré que le développement local, c'est la valorisation des richesses locales à travers une approche de développement basée sur les initiatives locales et la mise en place d'initiatives régionales durables qui peuvent être une source de richesse et de valeurs ajoutées. Les domaines traditionnels concernés par le développement local sont l'agriculture, l'industrie locale, l'artisanat, le commerce, le tourisme local etc.

En Algérie, à chaque crise économique-financière, le développement local devient un concept d'actualité et omniprésent dans la plupart des discours sur le développement en général. Pourquoi ? La chute des prix du pétrole va toucher de plein fouet l'économie rentière, du coup remettant en cause l'Etat providence. Par conséquent, le développement n'est plus exclusivement une affaire de l'Etat. C'est aussi le problème des autorités locales qui doivent inciter à une politique de développement local. Actuellement, la majorité des communes algériennes sont déficitaires et vivent des dotations de l'Etat. Pour faire face à cette situation, désormais le développement d'un territoire dépend ainsi de sa capacité à valoriser ses ressources spécifiques et à en créer de nouvelles.

### **Le développement local :**

#### **De l'Etat providence au « compter sur soi »**

En Algérie le développement local est une réaction et en même temps une alternative au développement centralisé de la période socialiste (de la période centralisée post indépendance jusqu'aux années 80) [1].

En effet, l'Algérie a vécu un développement économique que l'on peut diviser en deux périodes : la période de l'Etat providence reposant sur les plans de développement (1967-1977) et la période d'un développement reposant sur la décentralisation (1980-1989) c'est-à-dire la période d'émergence du développement local en Algérie pour ensuite passer à la période de l'économie de marché (post 1990).

L'embellie financière des années 2000 a fait complètement oublié le développement local. C'est l'Etat-providence qui est l'Etat distributeur de la rente pétrolière. Selon la conception de l'Etat-providence, l'Etat doit jouer un rôle actif dans la recherche et la réalisation du progrès économique et social. Par conséquent, la chute des prix des hydrocarbures se solde par une crise financière qui commence vers 2012 et qui va faire resurgir la nécessité du développement local. L'Etat providence est systématiquement remis en cause.

### **Le développement local, un changement d'attitude en faveur de l'initiative locale :**

Quelle sont les raisons du changement d'attitude à l'égard de la politique économique socialiste ?

1-Un changement d'orientation dans la politique économique du pouvoir.

2-Échec et essoufflement de la politique de planification centralisé et la volonté d'adopter un modèle reposant sur l'économie de marché

3-Effondrement des prix du pétrole et du gaz.

Récemment, l'impact de la chute du prix du baril du pétrole a conduit à un changement d'attitude optant pour un discours économique-politique encourageant l'augmentation de la cadence du développement local. Les wilayas doivent trouver des ressources indépendamment de l'Etat. L'Etat veut actionner les leviers économiques locaux. Pour cela, la collectivité locale doit démontrer qu'elle peut être un élément incontournable du mécanisme du développement économique. L'Etat reconnaît que les potentialités de certaines wilayas sont non négligeables. En Algérie il existe plusieurs pôles productifs susceptibles de propulser l'économie locale.

Face à cette exigence, l'Etat propose la mise en place une batterie de textes et de dispositions pour l'accompagnement des collectivités dans leur quête de développement et de modernisation. Ces instruments seront décrétés afin de contribuer à une diversification des richesses à l'échelle locale.

### **La valorisation des richesses locales :**

Ainsi, le développement n'est plus uniquement une affaire de l'Etat, mais aussi l'affaire de nouveaux acteurs locaux. Le développement local est la création de ses propres richesses par la collectivité locale. La collectivité locale étant un maillon du développement national et, par conséquent, les localités vont supporter durement cette démarche rigoureuse ordonnée par le pouvoir central et qui va beaucoup freiner le cours du développement [2].

D'où ce canevas en matière de gestion pour diversifier les recettes. Partant du constat que chaque région dispose de spécificités et d'atouts, bien que l'Etat central ambitionne un programme de développement équitable qui ne laissera aucune région à la traîne, il est recommandé aux municipalités de chercher des alternatives pour remplir les caisses de leur ville.

Notons qu'officiellement, 62% des communes algériennes sont déficitaires et vivent des dotations de l'Etat. La croissance d'une localité résulte en fait de son aptitude à régénérer ses richesses locales et à en produire de nouvelles. La valorisation des richesses locales à travers une approche de développement basée sur les initiatives locales et la mise en place d'initiatives locales innovantes qui peuvent être une éventuelle solution.

### **Vers une gouvernance locale :**

Pour y remédier, les maîtres-mots sont l'assainissement du foncier industriel, la libération des initiatives d'investissement et l'abandon de la mentalité rentière. *«Le temps de la dépendance aux finances publiques est révolu, c'est à vous de créer vos richesses par l'investissement, l'augmentation des recettes, la revalorisation du patrimoine et du foncier local, les impôts sont insuffisamment recouverts (...) certains biens sont exploités sans contrepartie et d'autres détournés de leur vocation. Ces carences relevées dans la majorité des 4541 communes du pays sont à pallier au plus vite pour que les trésoreries locales puissent se renflouer »* [3].

Les collectivités locales se doivent de prendre les mesures de réajustement qui s'imposent afin d'améliorer les mécanismes de perception des impôts d'autant par la mise en place d'instruments qui permettent de se départir de la gestion approximative des finances pour aller vers une administration plus pointue des biens et des ressources. Gestion des finances et obligation qui est désormais faite aux communes et collectivités locales de s'autonomiser en

matière de ressources, sont les maîtres mots du nouveau discours suite à l'effondrement des prix du pétrole et du gaz.

En fait, le développement local ne se décrète pas, il repose sur la capacité de mobilisation des forces vives des territoires (habitants, collectivités locales, tissu associatif, entreprises). Les projets des territoires sont censés répondre aux problèmes et aux aspirations des habitants qui ne veulent plus vivre leur vie comme un destin.

### **Le développement local est une réaction contre la mondialisation :**

Le développement local est un concept d'actualité et omniprésent dans la plupart des discours sur le développement en général. En effet particulièrement ces dernières années, nous sommes témoin d'une remise en cause de la pertinence des politiques établies et contrôlées par le pouvoir central, en particulier [4].

Cette remise en cause repose sur les conséquences d'un certain nombre de constat d'échecs tout en encourageant des alternatives nouvelles en faveur du concept de développement local.

Apparu dans les années 60, le développement local part d'un principe simple : la mobilisation des potentialités locales (ressources naturelles, sociales, individuelles,...) peut orienter les dynamiques sociales, économiques et spatiales.

Il est utile aussi de signaler que le concept de développement local a été une réaction d'une part à la mondialisation dont on commençait à sentir les effets, et d'autre part la volonté d'engager une approche durable par rapport à l'aménagement du territoire soumis à la planification centralisée.

### **Changer les conditions du territoire :**

De quoi s'agit-il ? Le développement local est un processus qui vise à améliorer la situation d'un territoire des points de vue économique, social, environnemental et culturel, à partir de l'analyse des intérêts, des besoins et des initiatives de différents acteurs locaux (publics et privés), et par la mise en place concertée entre ces différents acteurs d'actions cohérentes. La mise en place de ces actions se fait grâce à des ressources internes et externes au territoire et en relation continue avec d'autres territoires de même niveau et de niveau plus vaste.

En outre, le développement local, c'est la volonté politique de certains acteurs de changer la situation du territoire sur lequel ils vivent en entamant un processus et des actions en vue de construire, par leurs efforts conjoints avec le reste de la population, un projet d'avenir du territoire intégrant les différentes composantes économiques, sociales, culturelles et en articulation avec les autres niveaux de décision et d'action [5].

Le développement local peut donc être entendu comme un processus qui impulse, construit et conforte des dynamiques locales et dont l'objectif est une amélioration substantielle du vivre ensemble et du bien-être de tous. Ainsi, le développement local est susceptible de dépasser l'idée traditionnelle de croissance économique pour se placer dans la perspective d'un développement durable associant les dimensions économiques, sociales et culturelles, piliers de la durabilité du développement [6].

### **Le développement local, c'est le développement durable :**

Par conséquent, le développement local peut être envisagé comme une démarche qui consiste à privilégier les initiatives multiples socio-économiques et écologiques des acteurs publics et privés à l'échelle d'un territoire donné (espace) visant l'amélioration des conditions

de vie par le biais d'une certaine autosuffisance qui s'appuie sur la diversification et l'intégration des activités. Elle insiste particulièrement sur la prise en compte des traditions productives locales et des valeurs culturelles des réalités locales qui restent réceptives aux changements technologiques et à la modernisation. En d'autres termes, ce sont des réseaux souples de petites unités de production caractérisées par une grande flexibilité qui répondent à la demande du marché. Ou encore en termes de développement local y trouve sa pleine expression et constitue un ferment commun aux habitants voire une certaine fierté [7].

Enfin, le développement local est plus qu'une question de décentralisation même si celle-ci reste une condition nécessaire et suffisante sur le plan organisationnel et institutionnel. Si on accepte la conception précédente, le développement local se différencie fondamentalement du processus de décentralisation consistant en la mise en place ou l'extension des pouvoirs de l'Etat attribués à des institutions publiques appelées collectivités locales et dont les compétences sont définies par la loi. Par ailleurs, pour que décentralisation et développement local s'appuient mutuellement l'une l'autre, c'est leur articulation qu'il est nécessaire de concevoir et de chercher à tout moment [8].

### **Perspectives de l'urbanisme, du foncier, de l'immobilier et du renouvellement urbain dans le développement local :**

Un autre domaine qui peut impulser le développement local, c'est la prise en considération d'une gestion pragmatique de l'urbanisme, du foncier, de l'immobilier et du renouvellement urbain. Dans certains pays, les projets urbains réalisés dans le cadre d'un renouvellement urbain ou autre ont contribué à dynamiser l'économie locale loin de la dépendance de l'Etat central et de la situation de rente. En effet, une prise en charge par la collectivité elle-même du développement urbain peut offrir une multitude d'opportunités dans les zones situées dans les centres urbains. De ce fait, le renouvellement urbain peut constituer une dynamique économique considérable. En effet, le renouvellement urbain peut être considéré comme un des piliers du développement local dans l'optique de reconstruire le tissu urbain tout en gardant l'initiative sur par exemple l'urbanisme commercial dans les centres urbains qui tend à être contrôlé par les acteurs de l'informel.

### **Le renouvellement urbain présente un marché immense pour la ville :**

L'Algérie possède de nombreuses villes. Les tissus urbains de pratiquement toutes les villes algériennes possèdent un noyau central datant de la période ottomane, des secteurs datant de la période coloniale et enfin à la périphérie des zones constituées majoritairement de grands ensembles de logements collectifs. Certes, les villes algériennes possèdent un tissu urbain riche et varié mais menacé par l'obsolescence.

Tout d'abord, de grandes parties des médinas se sont écroulées laissant des trous béants. Le foncier libéré après l'écroulement des édifices des médinas représente des intérêts immenses. Par qui ces terrains vont-ils être récupérés ? Ne doivent-ils pas être récupérés par la collectivité locale ? Les sites en ruine des médinas constituent un gisement foncier inestimable pour la collectivité locale qui doit servir au profit du développement local. En outre, ce sont des sites centraux qui sont très cotés par les investisseurs dans l'intention de développer des infrastructures commerciales. Les autorités peuvent tirer beaucoup de « gains urbains » ou d'entreprendre des « joint-ventures » avec les éventuels développeurs de ces assiettes urbaines. Quant aux édifices toujours en assez bon état, la rénovation ou la réhabilitation de ces derniers constituent aussi néanmoins un marché très intéressant pour la ville.

Concernant le « vieux bâti », héritage colonial datant pour la plupart du 19<sup>ème</sup> siècle et de la première partie du 20<sup>ème</sup> siècle, il commence à se dégrader sérieusement par des pathologies qui peuvent écourter la durée de vie d'un édifice si elles ne sont pas prises en charge avant d'en arriver à l'inévitable démolition. Ces zones urbaines sont concernées aussi par des opérations de rénovation et de réhabilitation induisant un marché fructueux pour la collectivité locale.

Reste les ensembles de logements collectifs à la périphérie de la ville, ils constituent de même un marché immense étant donné que vu qu'ils datent de plusieurs décennies présentant un certain niveau de dégradation, leur état nécessitent certainement des opérations de réhabilitation mais aussi des opérations de résidentialisation afin d'améliorer le cadre de vie des habitants [9].

### **Application des instruments d'urbanisme concernant le foncier et l'immobilier au profit de la collectivité locale :**

Avec la pénurie du foncier, les autorités locales en matière d'urbanisme, doivent utiliser au profit de la ville les instruments d'urbanisme que sont le PDAU et les POS (Plans d'occupation des sols)» [10].

A titre d'illustration, ces instruments doivent être des boucliers contre le changement de statut de terres agricoles à faible rendement en parcelles de valeur augmentée à des fins de spéculation selon leur situation (hauteur ou fond de vallée, près des centres de services ou en lointaine périphérie), leur niveau et qualité de viabilisation, leur environnement (naturel ou bâti)».

Les instruments d'urbanisme ne doivent pas privilégier certains initiés afin d'acquérir les zones d'enjeux les plus rentables, en général à proximité des grandes agglomérations – ce qui accentue leur rentabilité.

Les autorités locales doivent faire preuve de vigilance concernant le détournement des décrets d'application de l'ordonnance sur les réserves foncières communales pour réaliser d'autres projets destinées au départ pour permettre aux communes de disposer de terrains pour réaliser les équipements publics, surtout les écoles. Ainsi, les projets de départ sont détournés et modifiés presque exclusivement vers la production et la vente de lots de terrain pour la construction, surtout individuelle, au détriment de la collectivité locale.

Néanmoins, lorsqu'il est nécessaire, il n'y a pas d'inconvénient de libérer le foncier afin d'encourager les initiatives visant à asseoir un processus de développement qui prend en considération un équilibre entre les intérêts de la collectivité et ceux du privé. L'aspect relatif à la préservation des terres agricoles ne doit pas servir de prétexte pour freiner le développement de l'immobilier. Une plus grande disponibilité du foncier permet d'améliorer sensiblement l'ensemble des paramètres auxquels obéit le secteur du bâtiment.

### **Perspectives de l'urbanisme commercial dans le développement local :**

Actuellement une politique concernant l'urbanisme commercial doit être incitée afin de prendre en charge le foncier, l'immobilier et le redéveloppement urbain dans les centres urbains. Le secteur du bâtiment est probablement de ceux qui génèrent le plus de situations de rente au profit de l'informel au détriment de la collectivité.

*« Dire que la rente foncière ou immobilière est « générée » par les instruments d'urbanisme revient à partir de l'idée que c'est l'Etat qui, avec ses outils et ses procédures, est à la source de la création et de la distribution de la rente en milieu urbain»... nous avons affaire des «groupes qui dominent l'Etat et le gèrent comme un patrimoine privé» [11].*

Effectivement, tandis que les autorités locales sont absorbées par l'urgence de la concrétisation d'innombrables programmes de logements à la périphérie de la ville, le secteur privé informel s'est attribué le statut de producteur d'espaces commerciaux centraux au regard des transformations récentes dans le tissu urbain et ce dans l'absence totale de politiques d'urbanisme commercial et de stratégies économique d'implantation pouvant conduire à une meilleure intégration des activités économiques dans la ville.

Cela s'est soldé par l'apparition d'un « *property boom* » (Sidi Mabrouk supérieur à Constantine) induisant une situation inédite caractérisée par une nouvelle dynamique dans le développement urbain de la ville engendrée par des actions de rénovation par la démolition/construction à des fins d'engendrer des profits substantiels, conduite par des acteurs de l'informels au détriment des autorités de planification et de contrôle de l'urbanisme de la ville [12].

Ces opérations de renouvellement doivent profiter aussi à la ville en termes de fiscalité, de richesses et de valeurs ajoutées. Elles doivent contribuer au développement local en matière de création d'entreprises et de création d'emplois. En termes d'urbanisme, ces actions de rénovation doivent aussi enrichir le tissu urbain concernant la forme urbaine et la trame viaire et faciliter la fluidité de la circulation des habitants véhiculés ou non afin de contribuer à une ville paisible et heureuse.

### **Libérer certaine assiettes foncières occupées par des activités non compatibles avec la fonction urbaine afin d'inciter le renouvellement urbain :**

Le renouvellement urbain offre un grand nombre d'opportunités dans les zones situées dans les centres urbains. Ainsi, le renouvellement urbain peut constituer une dynamique économique certaine [13].

En effet, le renouvellement urbain peut être considéré comme un des piliers du développement local dans l'optique du progrès économique et social. Sans aucun doute, les projets urbains réalisés dans toutes les agglomérations urbaines en Europe et en Amérique ont contribué à dynamiser leur économie loin de la dépendance de l'Etat central. En outre, la reconversion des friches a été souvent l'occasion de « renouer » ou de « recoudre » le tissu urbain, d'en défaire les coupures pour recréer du lien entre les quartiers. De nombreuses réhabilitations de friches industrielles ont donné lieu à des expérimentations de quartiers durables, ou « éco-quartier ».

Toutes les villes algériennes possèdent des assiettes foncières occupées par des activités non compatibles avec la fonction urbaine et qui peuvent constituées des atouts pour le développement local. Pour l'exemple, dans les villes anglo-saxonnes, les collectivités locales ont permis à des sociétés et autres grandes entreprises de réaliser des projets sur ces friches sans pour autant déboursier un sou ou vendre leurs terrains (*lease hold*) tout en obtenant des « gains urbains » tels que parkings, équipement commerciaux, sportifs, culturels et autres. Les collectivités locales, étant propriétaires de l'assiette foncière sont allés jusqu'à s'associer dans une « joint-venture » avec des investisseurs et autres sociétés et entreprises.

Effectivement, ces friches urbaines ainsi que les terrains occupés par des activités non compatibles avec l'urbain peuvent être considérées comme des assiettes pour la réalisation de projets urbains structurants. Dans cette optique, les collectivités peuvent s'associer en « joint-venture » avec d'éventuels développeurs afin de contrecarrer les acteurs de l'informel. Dans cette approche, le renouvellement urbain peut devenir un agent moteur de la croissance économique et de stabilité sociale.

## **La mobilité est une source de richesse durable :**

Aujourd'hui, la ville n'est plus considérée seulement comme groupement ou comme établissement, mais aussi comme mouvement, notion impliquant le concept la mobilité. Certes, la mobilité, est considérée comme la facilité de se déplacer d'un quartier à un autre, ou d'une ville à une autre. Mais jusque-là en Algérie, la mobilité a reposée sur le véhicule motorisée, tous types confondus, engendrant des embouteillages phénoménaux et conséquemment une pollution aggravée que l'on feint d'ignorer. Si la mobilité est considérée comme le thème majeur de la transition énergétique, c'est aussi une approche déterminante du point de vue de l'action locale. Donc, la mobilité peut s'avérer une force importante dans la dynamique urbaine.

Une bonne chose pour certaines villes algériennes, c'est la réalisation de réseaux de tramway dans toutes les grands centres urbains qui constituent indiscutablement l'un des vecteurs, à court, moyen et long terme, de renouvellement urbain utilisés par les pouvoirs publics. L'étalement de la ville, la nécessité de relier des quartiers résidentiels disposés sous forme de tâches d'huile, l'ampleur des flux quotidiens, ainsi que la volonté de revaloriser les quartiers historiques ont justifié cette option. La décision a été certainement influencée par l'expérience des grandes villes occidentales qui ont réintroduit le tramway à partir des années 1980 pour limiter l'étalement urbain et la pollution [14]. Ce qui manque aussi, c'est un réseau de bus moderne et efficace pour relier les quartiers qui se trouvent au-delà de la couverture du tramway.

Néanmoins, la présence du tramway est également un vecteur d'image : il est devenu pour les villes qui en sont dotées un symbole de dynamisme et de modernité et d'urbanité. C'est aussi surtout, une source d'emplois et de fiscalité pour la ville.

Mais, certainement les ressources financières mobilisées par les travaux du tramway ont été colossales pour des villes algériennes et qui s'appuient sur un financement central mais peu au niveau local. En conséquence, les fonds restés disponibles pour la réalisation des autres travaux d'infrastructure sont restés modestes, ce qui se traduit par la dégradation de la voirie routière et par l'aspect insuffisamment soigné des espaces verts, surtout dans les quartiers des grands ensembles. Conséquence de cette situation, la ville apparaît de plus en plus poussiéreuse, sale et embouteillée, ce qui va à l'encontre des objectifs d'amélioration du paysage urbain et de l'image de la ville. Mais l'on assiste progressivement à certaine tentative pour l'amélioration du cadre de vie dans certains quartiers de la ville.

## **Le rôle de la population universitaire dans la dynamique du développement local :**

La présence d'établissements d'enseignements supérieurs a un impact fort sur leur développement local. En effet, les établissements universitaires sont source d'emplois et de revenus et, plus largement un moyen d'agir sur la nature du développement local [15].

La plupart des villes algériennes sont constituées de population jeune, sans oublier que la majorité des villes universitaires ont une forte population étudiante. Cela représente une clientèle particulièrement stratégique afin de dynamiser les centres urbains. Dans toutes les villes universitaires du monde, la vie urbaine la plus dynamique, c'est surtout la vie nocturne, avec son atmosphère typiquement urbaine. Pourquoi ne pas créer une animation au profit des quartiers centraux ? Les universités peuvent jouer un rôle majeur en matière de renouvellement urbain, malgré leur rejet elles aussi en campus à la périphérie de la ville.

La croissance continue et extraordinaire du nombre d'étudiants dans une période de crise financière incite à faire des acquisitions immobilières pour étendre les espaces destinés aux activités didactiques et de recherches. N'est-il pas logique de récupérer ainsi certains bâtiments qui avaient appartenu à l'université les décennies précédentes, tandis que d'autres

immeubles seraient rachetés et réutilisés. Beaucoup de bâtiments du 19<sup>ème</sup> siècle sont situés en plein centre-ville et peuvent suite à des transformations être réoccupée. A travers leur reconversion et leur remodelage, certains ensembles de bâtiments ont vocation à devenir un site universitaire de la ville par exemple. Il faut bien se mettre à l'évidence que le flux de jeunes circulant entre les différents campus, à travers le centre-ville, devrait contribuer à donner une dynamique urbaine.

### **La revitalisation urbaine comme atout pour l'économie locale :**

En Algérie, la revitalisation des zones centrales, déstructurées par les délocalisations et l'envahissement de l'économie informelle, la reconquête d'assiettes foncières que l'on peut considérer comme friches urbaines, et leur exploitation rationnelle selon une stratégie de développement rationnel ainsi qu'une réforme possible de la finance locale participeront incontestablement à une redynamisation du développement social par effet d'entraînement.

En outre, l'installation des entreprises qui exige le développement de nouveaux services et équipements, la modernisation des infrastructures et l'offre d'espace de bureau, impliqueront l'accroissement de l'offre d'emplois et favoriseront la mixité fonctionnelle. La ville algérienne doit avoir un rythme de renouvellement urbain particulièrement élevé afin de créer les réalisations urbanistiques qui doivent être à la hauteur du rôle qu'elles peuvent être appelées à jouer dans le développement local.

Dans toutes les villes algériennes, c'est en effet l'ensemble des équipements, des infrastructures, du parc de logement qui sont obsolètes du fait du régime d'un système économique obsolète : problèmes d'entretien, de mauvaise qualité des constructions, de mauvaise gestion... C'est donc le tissu urbain dans son ensemble qui est potentiellement concerné par un tel renouvellement urbain. Les interventions sur le bâti, les espaces publics, le paysage urbain peuvent constituer un facteur d'attractivité pour les investisseurs. Mais d'abord, il va falloir mettre un terme aux inerties qui sont nombreuses.

La nécessité de « revitalisation » [16] implique que le centre historique doit constituer un objectif prioritaire pour la municipalité en matière de renouvellement urbain. Partant du principe que ce centre hérité représente un atout important à l'heure où le patrimoine constitue un vecteur d'image important dans la compétition entre villes, la municipalité est en devoir d'actionner des quelques leviers dont elle dispose.

### **Entreprendre une opération de « reconstruction /revitalisation » du centre historique :**

Ce dont les villes algériennes ont besoin en fait c'est une opération « reconstruction /revitalisation » du centre historique parce que tout est à refaire en matière de paysage urbain, d'ambiance, en un mot, en matière d'urbanité. En d'autres termes, il s'agit dans une logique d'adaptation à l'économie de marché, de « valoriser » ces espaces et de favoriser leur « consommation ». La priorité est de promouvoir une présence commerciale modernisée et favorable au développement d'espaces récréatifs, dans un cadre historique valorisant [17].

Même si la présence commerciale actuelle serait soumise à une forte concurrence des grandes surfaces péricentrales, cela est bon pour la santé économique de la ville, en témoigne le « grand mall » ouvert récemment à Sétif qui va être sans aucun doute une source de bienfaits pour la ville.

Sur un autre plan, il serait bénéfique d'inciter les propriétaires à louer leurs sous-sols pour implanter des types de commerce divers et variés compatible avec la vie urbaine, qui doivent se multipliés dans la ville, bien que nous sommes témoin de l'arrivée d'une nouvelle génération de commerçants qui a entraîné plus ou moins l'actualisation progressive des

enseignes du centre-ville. Mais, les autorités locales doivent également inciter les propriétaires de débits de boissons à investir l'espace public en implantant des terrasses.

Afin de revaloriser les espaces centraux et contribuer à leur marchandisation, la municipalité doit aussi organiser également des événements festifs, pour attirer notamment une population jeune avec des concerts et autres manifestations culturelles. Il ne faut surtout pas faire comme la ville de Constantine, qui a relégué à la périphérie de la ville, parmi les champs agricoles, une grande salle de spectacle, un « Zénith », inaccessible et inoccupée à longueur d'année. Cet objet architectural exceptionnel aurait pu devenir un symbole attraction majeure pour la ville.

En outre, afin de promouvoir toutes sortes d'activités commerciales et festives, les autorités ont la possibilité d'engager une revalorisation des espaces publics, les places notamment, qui constituent le cadre privilégié d'animations diverses et variées. Les places publiques, comme par exemple la place Si El Haoues à Constantine ne doit pas servir de parking. Comme on le sait, les places constituent des éléments emblématiques de la ville, et contribuent fortement à l'image de marque positive dont elle bénéficie et représentent une forte valeur symbolique pour les habitants. Du point de vue historique et patrimonial, les places publiques peuvent constituer l'héritage le plus ancien et le plus important de la ville.

### **Le rôle du Patrimoine dans renouvellement urbain :**

La question de la mise en valeur du patrimoine est bien entendu intimement liée à celle de la revitalisation du centre. Depuis quelques décennies, le patrimoine a pris une importance grandissante dans l'imagerie urbaine, en Europe notamment. Et cette problématique du patrimoine interfère nécessairement avec celle du renouvellement urbain, qui doit tenir compte de l'héritage prestigieux des quartiers historiques [18].

La ville algérienne, comme il a été mentionné plus haut, dispose d'un atout important en la matière que l'on peut considérer comme « historiques ». Certes, ces immeubles ont été restaurés partiellement ou totalement, bien que la grande majorité de ces restaurations soit loin d'avoir été réalisées dans les règles de l'art.

Etant donné que les principaux quartiers historiques doivent désormais être protégés dans le cadre d'un zonage et doivent faire l'objet d'une plus grande attention, une politique de développement local doit incontestablement prendre conscience que ce patrimoine dans l'état de délabrement dans lequel il se trouve pourrait à terme s'avérer un marché fructueux en termes de création d'entreprises et d'emplois générateurs de richesses et de valeurs ajoutées.

L'habitat colonial et postcolonial en état de dégradation avancée et soumis aux aléas des risques naturels nécessitent aussi des actions urgentes de réhabilitation. Les opérations de réhabilitation peuvent constituer des opportunités de création d'entreprises, d'emploi et par conséquent représentent de même une source de recettes fiscales non négligeables.

### **Mise en valeur du patrimoine et « patrimonialisation » :**

Les dividendes provenant de la mise en valeur du patrimoine sont doubles. D'une part, cette mise en valeur peut créer à moyen/court terme un marché important dans la création d'entreprises, et à long terme enrichir le tourisme local [19].

Même s'il était reconnu et officiellement protégé, le patrimoine architectural des villes algériennes n'a pas été entretenu depuis l'indépendance. D'ailleurs, comme cela a généralement été le cas dans les villes des pays en voie de développement et du tiers-monde. Il faut dire que les investissements étatiques et privés ont privilégié le logement collectif à la périphérie. Par ailleurs, la cession d'appartements faisant partie de bâtiments du 19<sup>ème</sup> siècle dans un contexte de grave crise du logement a accentué les phénomènes de dégradation. Il est

utile de signaler qu'une loi des années 1980 a contraint la puissance publique à la cession des logements au profit des anciens occupants.

La vente s'est faite en dehors des prix du marché, à des habitants plutôt pauvres et la puissance publique a perdu l'essentiel de ses capacités d'intervention. Si certains ont revendu dans une logique spéculative, et si l'on assiste à une « amorce de gentrification », le niveau de vie moyen reste faible et la dégradation des immeubles reste très prononcée. Les parties collectives de ces bâtiments n'ont fait l'objet d'aucun entretien depuis un certain temps, particulièrement les façades, étant donné que les copropriétaires sont des gens assez modestes.

Plus grave, les structures de nombreux immeubles sont menacées par l'humidité du sous-sol et le manque d'entretien des charpentes des toitures.

La loi sur les monuments historiques impose la protection des édifices protégés ou localisés dans les zones historiques mais ne protège pas les immeubles d'habitation même s'ils ont un siècle d'existence et une valeur architecturale certaine. En outre, la loi financière interdit l'usage de moyens publics pour l'entretien d'une propriété privée. Donc, la collectivité locale ne peut intervenir à l'échelle de l'immeuble tout entier. Elle peut agir dans les rares cas où elle est seule propriétaire.

Compte tenu de la crise financière et de ses faibles moyens d'action, que ce soit du point de vue juridique ou financier, la collectivité locale peut faire appel au privé national ou des partenaires étrangers dans le cadre d'un éventuel programme d'une réhabilitation respectueuse et d'une revitalisation économique des quartiers historiques. La collectivité locale peut initier un organisme en partenariat soit avec un privé national ou étranger afin d'établir des diagnostics, des formations et des conseils (restauration, financement).

Ce genre d'action ne peut être entrepris sans la contribution des banques. Mais afin que les banques prennent aux sérieux les acteurs des collectivités locales, ces derniers doivent dépasser le statut simple gestionnaire et s'ériger en animateurs de la ville employant les outils du « management et du marketing ». La mise en valeur du patrimoine représente un marché très porteur.

En outre, comme dans tout processus de renouvellement urbain, la tentation de la démolition existe, compte tenu de la pression exercée par le marché immobilier sur les prix du foncier dans les quartiers centraux. La majorité des futurs acheteurs de ces pavillons datant des années 1920 ne sont pas attirés par les bâtiments en tant que tels mais par les surfaces, dans l'idée de les renouveler par de nouveaux édifices avec de nouvelles fonctions beaucoup plus lucratives. C'est la responsabilité des autorités locales de résoudre la contradiction potentielle entre la volonté de conserver les héritages bâtis et la volonté d'attirer les investisseurs dans les quartiers anciens.

C'est la problématique du patrimoine par rapport au renouvellement urbain qui émerge. Cette idée du patrimoine est dépendante de la dépréciation d'un héritage et à la recherche d'une nouvelle valeur, qui n'est plus celle de la valeur marchande. Mais pour que le patrimoine soit conservé et revalorisé, cela suppose qu'il soit « habité », c'est à dire réutilisé, généralement avec une fonction différente de sa fonction d'origine. Par rapport aux années 1950-60, où l'intervention sur le tissu urbain hérité passait fréquemment par la table rase, dans les années 1990-2000, ce que l'on appelle renouvellement urbain s'appuie bien souvent sur la « patrimonialisation » [20] d'objets architecturaux jugés significatifs et valorisants, qui sont ainsi réinvestis et intégrés dans les projets urbains. La patrimonialisation renvoie donc à une dialectique entre conservation et recyclage qui n'est pas sans soulever des problèmes concrets qui n'ont pas de place dans ce modeste travail. Une bonne partie des villes algériennes sont des musées à ciel ouvert. Le tourisme représente une manne dans les villes algériennes.

## La gouvernance actuelle présente-elle un avantage ou un inconvénient pour la concrétisation du développement local ?

Trois situations prédominent dans la gouvernance de la ville algérienne et qui pendent entraver le succès du développement local : le « bicéphalisme » et le « secteurisme » et la « non-participation » du citoyen.

Tout d'abord, actuellement, la ville est sous l'administration et la gestion de deux autorités, l'une désignée qui est représentée par la Wilaya et l'autre élue représentée par l'APC. Il semble que ces deux pouvoirs sont tout le temps dans une sorte d'antagonisme ou de rivalité qui risque d'entraver le développement local. En effet, nous sommes en présence d'un « bicéphalisme », d'une gestion bicéphale de l'agglomération urbaine qui peut avoir des conséquences négatives sur la prise de décision et de l'action dans les affaires de la ville.

Ensuite, toute ville est gérée par des secteurs différents, économique, commercial, social, culturel, sécuritaire, tous impliqués dans la bonne marche de la ville. Le succès du développement local exige une coordination et une synchronisation dans la prise de décision surtout lorsqu'il s'agit de projets urbains structurants. Malheureusement, le repli sur soi de chaque secteur ignorant les autres peut être néfaste dans l'action de la bonne marche de la ville. Cette attitude génère une attitude que l'on peut appeler « secteurisme » qui est une sorte de comportement « corporatiste » où les différents secteurs se comportent comme des corps de métier agissant seul dans la ville. En effet, ce « secteurisme » ou « corporatisme » des différents secteurs impliqués dans les affaires et le développement la ville, bien que dans leurs majorité sont étatiques, défendent leur propre intérêt au détriment de l'intérêt général.

Bien que nous constatons une prise de conscience qui existe dans la société algérienne concernant les affaires de la collectivité locale, la non-participation du citoyen peut provenir de l'indifférence de ce dernier. Cependant, cette indifférence a ses raisons, parmi lesquelles le manque d'information et de communication qui peut être considéré comme une mise à l'écart implicite de l'utilisateur.

De ce fait, dans une logique d'urgence dans la réalisation des projets, la participation du citoyen est considérée comme un facteur qui peut entraver le bon déroulement d'un projet ainsi que des effets qui peuvent retarder voire contrecarrer la réalisation de ce dernier.

Donc, l'urgence a conduit à la non-participation, et la non-participation va mener directement à l'urgence et l'urgence au recours du « gré à gré ». En effet, comme le stipule Rachid Sidi Boumediene, l'urgence peut conduire « vers 'l'infructuosité de l'appel d'offres' ce qui permet de passer des contrats au gré à gré. Parfois, le gré à gré est directement justifié par l'urgence, alors que le principe du projet est connu depuis longtemps (par exemple, des programmes de logements, équipements ou infrastructures) » [21].

La participation et la communication sont une protection contre la transgression des lois et de la réglementation qui organisent l'espace urbain et aussi contre certaines pratiques informelles.

La participation est un gage de transparence. De toute façon, les autorités centrales imposant aux collectivités locales une obligation de résultat sont aussi contraintes à une obligation de moyens pour parvenir à ce résultat qui ne peut être atteint que dans la transparence, par le biais de la participation du public et de la communication. Donc, la conjoncture actuelle oblige à un changement d'attitude à l'égard du citoyen, en l'impliquant dans le développement avec sa participation effective.

## Conclusion :

Cette modeste recherche fondamentale a pour intention d'illustrer que renouvellement urbain peut constituer une dynamique économique significative dans le développement local de la collectivité locale.

Le développement local dépend certes des richesses et de la valeur ajoutée provenant de l'agriculture, de l'industrie, de l'activité tertiaire des PME, de l'artisanat, du tourisme et de toutes sortes de recettes etc.

Cependant, notre intention est de prouver qu'il existe d'autres perspectives en liant l'économique et l'urbanistique.

Les activités liées à l'urbanisme en général et du renouvellement urbain en particulier représentent un marché que les collectivités locales se doivent de prendre en considération étant donné qu'elles sont susceptibles de générer des revenus appréciables à la collectivité locale.

Nous avons tenté de montrer que les opérations de renouvellement urbain peuvent profiter à la ville en termes de fiscalité, de richesses et de valeurs ajoutées pouvant contribuer au développement local en matière de création d'entreprises et de création d'emplois.

En s'appuyant sur une application vigilante des instruments d'urbanisme afin que l'initiative n'échappe pas aux collectivités locales, le foncier, l'immobilier et surtout le redéveloppement urbain constitueront inéluctablement une source de richesse et de valeur ajoutée.

Pour cela, les instruments d'urbanisme doivent être utilisés pour favoriser les citoyens et les collectivités locales et non certains rentiers à des fins de spéculation et de privilèges qui ne profitent pas à l'intérêt général.

## Références

- [1] BOUCHETATA Ahmed, « Le développement local en Algérie : Importance de la formation aux nouvelles approches et à l'utilisation d'outils méthodologiques » dans DERRAS Omar (Coordonateur), Les acteurs du développement local en Algérie, Actes du colloque ORAN 12, 13, 14 Mai 2003, Edition du CRASC, 2013.
- [2] Ministère de l'Industrie, de la Petite et Moyenne Entreprise et de la Promotion de l'Investissement, Direction Générale de la Veille Stratégique, des Etudes Economiques et des Statistiques, Série Politique économique et développement, Rapport n°1, « Développement local : CONCEPTS, Stratégies et Benchmarking, Document de travail n°33/DGVSEES/2011.
- [3] Discours du ministre de l'intérieur Quotidien El Watan le 14.06.16
- [4] « l'Etat Providence ». PAUL PREVOST, « le développement local : contexte et définition », cahiers de recherche IREC 01-03.
- [5] BOUZIDI A., le développement local : une tâche complexe, le quotidien d'Oran du 16/9/2004.
- [6] CHALINE, Claude, « Les nouvelles politiques urbaines : une géographie des villes », Ellipses, Paris, 2007.
- [7] KATALYN KOLOSZY, « Le développement local : réflexion pour une définition théorique du concept, www.globenet.org.
- [8] KATALYN KOLOSZY, op.cit.
- [9] BENEHAR Mohamed, « Implication des acteurs dans un projet de restructuration urbaine et de la réhabilitation du cadre bâti : cas du projet pilote des amandiers » in Les acteurs du développement local en Algérie, Actes du colloque ORAN 12, 13, 14 Mai 2003, Edition du CRASC, 2013.
- [10] SEBAA Mohamed, « L'aménageur - Urbaniste est un acteur dans le développement durable, cas pratiques à Oran-Algérie », in Les acteurs du développement local en Algérie, Actes du colloque ORAN 12, 13, 14 Mai 2003, Edition du CRASC, 2013.
- [11] SIDI BOUMEDIENE Rachid Sidi, Quotidien El Watan du 21/04/2018.
- [12] BELGUIDOUM S., MOUAZIZ N., « L'urbain informel et les paradoxes de la ville algérienne : politiques urbaines et légitimité sociale », Espaces et sociétés, 2010/3 (n° 143), p 101 – 116. URL: <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2010-3-page-101.htm>.

- [13] Adrian Atkinson, Meriem Chabou, Daniel Karls (Editeurs), « Stratégie pour un développement durable local », Renouveau urbain et processus de transformations informelles, Technische Universität, Berlin, 2008.
- [14] AGUILERA A., « Développement territorial et mobilité quotidienne », Territoire(s) wallon(s), Actes du colloque CPDT 2009, Juillet 2010.
- [15] VERNIERES Michel, « L'enseignement supérieur, un élément de la dynamique des territoires, Cahiers de la Maison des Sciences Economiques 2006.75ISSN 1624-0340. 2006. <halshs-00129613>.
- [16] BENGHIDA Djamil, « L'Excellence dans la Revitalisation Urbaine. Une Mise en Valeur Architectonique des Marchés de plein air à Busan. International Journal of Innovation and Applied Studies, ISSR Journals, 2014, 7 (1), pp.239-250. <hal-01060287>
- [17] BENGHIDA Djamil, Op.cit., 2014,
- [18] LINOSSIER Rachel, RUSSEIL Sarah, VERHAGE Roelof, ZEPF Marcus, « Effacer, conserver, transformer, valoriser, le renouvellement urbain face à la patrimonialisation », Les annales de la recherche urbaine N° 97.
- [19] LINOSSIER Rachel, RUSSEIL Sarah, VERHAGE Roelof, ZEPF Marcus, Op.cit.
- [20] BREUNEVAL Alexia, « Les Enjeux de la Patrimonialisation contemporaine », Sous la direction de M.-F. Perruchoud et S. Nahrath, Mémoire Professionnel Présenté à l'Unité d'enseignement et de recherche en Tourisme de l'Institut Universitaire Kurt Bösch pour obtenir le grade de Master of Arts interdisciplinaire en études du tourisme, Sion, Suisse, 2013.
- [21] SIDI BOUMEDINE Rachid, Op.cit.

### **Bibliographie :**

- ADRIAN ATKINSON, CHABOU Meriem, KARLS Daniel(Editeurs), « Stratégie pour un développement durable local ; Renouveau urbain et processus de transformations informelles », Technische Universität, Berlin, 2008.
- AGUILERA A., « Développement territorial et mobilité quotidienne », Territoire(s) wallon(s), Actes du colloque CPDT 2009, Juillet 2010.
- AMARA, Fadela, « Le Défi du renouvellement urbain : groupe 3F », Archibooks, Paris, 2009.
- BACQUE M.H. (2009) « Gouvernance et urbanisme de participation » In BIAN V et TAPIE G, s/d « la fabrication de la ville, métiers et organisations ». Ed. Parenthèses. Marseille. 2009, pp17-29.
- BENEDIR F., « URBANISME ET PLANIFICATION URBAINE ; LE CAS DE CONSTANTINE. », Thèse présentée pour l'obtention du diplôme de doctorat d'état, Université Mentouri Constantine, 2007, 381p.
- BENEHAR Mohamed, « Implication des acteurs dans un projet de restructuration urbaine et de la réhabilitation du cadre bâti : cas du projet pilote des amandiers » in Les acteurs du développement local en Algérie, Actes du colloque ORAN 12, 13, 14 Mai 2003, Edition du CRASC, 2013.
- BENGHIDA Djamil, « L'Excellence dans la Revitalisation Urbaine. Une Mise en Valeur Architectonique des Marchés de plein air à Busan. International Journal of Innovation and Applied Studies, ISSR Journals, 2014, 7 (1), pp.239-250. <hal-01060287>
- BEREZOWSKA-AZZAG E, « Régénération urbaine, moteur de développement durable », in Actes du séminaire international « Renouveau urbain, densification et intégration métropolitaine », AIMOU Cergy-Pontoise, 2006.
- BOUCHETATA Ahmed, « Le développement local en Algérie : Importance de la formation aux nouvelles approches et à l'utilisation d'outils méthodologiques » dans DERRAS Omar (Coordonateur), Les acteurs du développement local en Algérie, Actes du colloque ORAN 12, 13, 14 Mai 2003, Edition du CRASC, 2013.
- BOUZIDI A., « Le développement local : une tâche complexe », le quotidien d'Oran, 16/9/2004.
- BLANC Maurice, thème : le développement local en milieu urbain : enjeux et obstacles, secteur développement régional du CUCS-Universités et institut de sociologie de l'université de Nancy II
- BELGUIDOUM S., MOUAZIZ N., « L'urbain informel et les paradoxes de la ville algérienne : politiques urbaines et légitimité sociale », Espaces et sociétés, 2010/3 (n° 143), p 101 – 116. URL: <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2010-3-page-101.htm>.

BOUDRA Messaoud, thème : renouvellement du centre originel de la ville de Guelma par la démarche du projet urbain, mémoire pour l'obtention du diplôme de magistère en urbanisme option : ville et projet urbain

BREUNEVAL Alexia, « Les Enjeux de la Patrimonialisation contemporaine », Sous la direction de M.-F. Perruchoud et S. Nahrath, MÉMOIRE PROFESSIONNEL, Présenté à l'Unité d'enseignement et de recherche en Tourisme de l'Institut Universitaire Kurt Bösch pour obtenir le grade de Master of Arts interdisciplinaire en études du tourisme, Sion, Suisse, 2013.

BRUNO Jean, 1989. Rapport : «Le développement à sa place : aspects de la problématique du développement local au Québec»

BOUZIDI. A, le développement local : une tâche complexe, le quotidien d'Oran du 16/9/2004.

CHALINE, Claude, « Les nouvelles politiques urbaines : une géographie des villes », Ellipses, Paris, 2007.

COTE Marc, « L'Algérie ou l'espace retourné », Media-Plus/Algérie, Constantine 1993

COTE Marc, « L'Algérie, mondialisation et nouvelles territorialités », Méditerranée 2011/1 (n° 116) Collection Maghreb et sciences sociales, éditeur Institut de recherche sur le Maghreb contemporain, Tunis, 2014.

SRIR Mohamed, Dynamiques urbaines à Alger, Editions l'Harmattan, Paris, 2016.

COUDROY DE LILLE, Laurent, « Rénovation et renouvellement urbain, évocation d'un vieux couple », Revue Urbanisme. (FRA), No 346, janv.-fév. 2006.- pp. 29-31.

CRETEIL, « La ville et son renouvellement : échanges entre acteurs et chercheurs », Créteil, 30 juin 2003 ; GIS socio-économie de l'habitat, Opérationnalisation des politiques de renouvellement urbain programme de séminaires, Paris, 2004-2005 ;

DERRAS Omar (Coordonateur), Les acteurs du développement local en Algérie, Actes du colloque ORAN 12, 13, 14 Mai 2003, Edition du CRASC, 2013.

HAFIANE Abderrahim, "Les projets d'urbanisme récents en Algérie", 43rd ISOCARP Congress, 2007.

HOLLIDAY John C., "City Center redevelopment; A study of British city center planning and case studies of five English city centers," Paperback, London, 1974.

JAILLET Marie-Christine, « Renouvellement urbain et transformations sociales : "une vieille histoire", Droit et Ville, n° 55, mai 2003, pp 29-40.

KERDOUD Nadia, Recompositions urbaines et nouveaux espaces de consommation en Algérie, L'Harmattan, Paris 2014.

KHELADI Mokhtar, Le développement local, OPU, Alger, 2013.

KOLOSZY KATALYN, « le développement local : réflexion pour une définition théorique du concept, www.globenet.org.

LAHLOUH M., « Le projet urbain comme stratégie de modernisation pour la métropolisation de Constantine- Cas du PMMC Plan de modernisation de la métropole constantinoise », Mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de Magister, option urbanisme, Université Hadj Lakhdar, Batna 2012.

LINOSSIER Rachel, RUSSEIL Sarah, VERHAGE Roelof, ZEPF Marcus, « Effacer, conserver, transformer, valoriser, le renouvellement urbain face à la patrimonialisation », Les annales de la recherche urbaine N° 97.

MICI M., « Revitalisation de l'espace économique de la ville d'Annaba ; L'occasion de réinvestir qualitativement l'urbain », Ministère de l'Industrie, de la Petite et Moyenne Entreprise et de la Promotion de l'Investissement, Direction Générale de la Veille Stratégique, des Etudes Economiques et des Statistiques, Série Politique économique et développement, Rapport n°1, « Développement local : CONCEPTS, Stratégies et Benchmarking, Document de travail n°33/DGVSEES/2011.

MEMOIRE POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTER Option : Projet Urbain, UNIVERSITE MENTOURI DE CONSTANTINE, 2012, 210p.

MIHOUB Mezouaghi (dir.), Les territoires productifs en question(s), Transformations occidentales et situations maghrébines,

NAIT MERZOUG, KOUADRA NOUREDINE, AMARA FATAH, Mars 2012, thème : Gouvernance urbaine et développement local en Algérie. Quels enjeux pour les métropoles régionales ? Cas d'Annaba, Revue des Sciences Humaines – Université Mohamed Khider Biskra.

PECQUEUR. B, « le développement local », Syros, Paris, 1998.

PORTRAIT, Karine, « Renouvellement urbain : place aux habitants », Revue Habitat et société (FRA), No 38, juin 2005.- pp. 60-61.

PORTRAIT, Karine, « Renouvellement urbain », Revue Le Moniteur des Travaux publics et du Bâtiment (FRA), No 5291, 22 avr. 2005.- pp. 52-68.

SEBAA Mohamed, « L'aménageur - Urbaniste est un acteur dans le développement durable, cas pratiques à Oran-Algérie », in Les acteurs du développement local en Algérie, Actes du colloque ORAN 12, 13, 14 Mai 2003, Edition du CRASC, 2013.

SIDI BOUMEDIENE Rachid, L'urbanisme en Algérie : échec des instruments ou instruments de l'échec (Ed. Alternatives urbaines, 2013).

SIDI BOUMEDIENE Rachid, Revue NAQD N° 36, La rente dans l'urbanisme et l'immobilier, 2018

SIDI BOUMEDIENE Rachid, «La rente foncière est générée par les instruments d'urbanisme», Quotidien EL WATAN du 21.04.18.

SMATI Abdelbaki, Juin 2008, thème : nature du développement local et rôle des collectivités locales dans son financement, Centre universitaire de Souk-Ahras.

Urbanisme, n° 308, « Le renouvellement urbain », sept-oct. 1999, pp 56-85. (La revue Urbanisme consacre un dossier spécial au concept de renouvellement).

QUERRIEN, Anne (dir.) ; LASSAVE, Pierre (dir.), « Renouvellements urbains », Revue Annales de la recherche urbaine (FRA), N° 97, déc. 2004.- pp. 3-149,

VANONI, Didier, Renouvellement (Le) urbain, pour quel projet social ? », Revue Recherche sociale (FRA), No 176, oct.-nov.-déc. 2005.- pp. 6-23.

VERHAGE, Roelof, La Reconversion des friches urbaines : les enseignements de l'expérience BERI (Brownfield European Regeneration Initiative) », Revue Etudes foncières. (FRA), No 139, mai-juin 2009.- p. 20 et pp. 37-40.

VERNIERES Michel, « L'enseignement supérieur, un élément de la dynamique des territoires, Cahiers de la Maison des Sciences Economiques 2006.75ISSN 1624-0340. 2006. <halshs-00129613>.