

Concentration urbaine et dégradation du cadre bâti dans les anciens quartiers de la capitale Cas de la Casbah

ABBAS Leila

Enseignante chercheur à l'USTHB-FSTGAT- Bab Ezzouar

ABBADIE Mona

Enseignante chercheur à l'Ecole Normale Supérieure – Bouzaréah

La plupart de nos anciens quartiers situés dans les grandes villes, souffrent aujourd'hui du problème d'entassement et de dégradation souvent très avancée.

Le quartier de la Casbah, au coeur de la capitale est un chef d'œuvre unique par son architecture, original par son plan d'urbanisme et ses monuments historiques.

Il est également l'un des quartiers les plus peuplés de l'Algérois. Les habitants évoquent leur appartenance au quartier avec une certaine fierté et veulent se distinguer par leur «citadinité» par rapport aux habitants de la périphérie.

En 1966, le quartier comptait déjà plus d'un dixième (1/10è) de la population de la wilaya d'Alger, il gardait presque une aussi forte concentration jusqu'aux années quatre vingt où il commençait à perdre de sa population avec le début des opérations de relogement qui ont touché les parties à restaurer.

Cependant, plusieurs facteurs négatifs ont rendu difficiles les différentes opérations de restauration et d'embellissement du quartier.

La répartition de la population :

La forme de répartition de la population sur le tissu urbain est un élément important dans l'appréciation du cadre de vie. En terme de densité, cet élément nous permet de distinguer les zones de forte, moyenne et faible concentration afin de connaître les problèmes causés par la surcharge sur le logement et les équipements.

Pour la commune, on a pu établir le tableau suivant qui est plus significatif.

Synthèse des densités de la population de la commune de la Casbah

La pression démographique sur le parc logement du quartier

Le parc logement de la commune est estimé à 9164 logements tous types confondus avec une prédominance des immeubles qui représentent 50,34% du parc logement et les maisons traditionnelles présentent 41,75%. La plupart de ces logements sont localisés dans la basse Casbah où des interventions ont été faites sur le cadre bâti par la création de liaisons mécaniques dans le tissu traditionnel

Tableau: répartition des logements occupés selon le type de construction dans la commune de la Casbah (RGPH 1998-)

Sur le front de mer, des démolitions ont été faites et ce sont actuellement les immeubles de 4 à 5 étages qui regagnent le terrain.

Cependant, pour cerner les conditions de logement, nous allons essayer de connaître le taux d'occupation par logement et la répartition des logements selon le nombre de pièces.

La population de la commune est de 50453 habitants quand au TOP, il est de 2,7 personnes par pièce; qui est excessif par rapport au national évalué à 1,5 personne par pièce. [1]

[1] Recensement général de population et de l'habitat de 1998(RGPH)

Par ailleurs, il faut souligner que les logements d'une pièce représentent 42,20 pour cent du total et ceux de deux pièces 24,99 pour cent, choses qui expliquent en quelque sorte le taux d'occupation par pièce assez élevé.

La majorité des constructions traditionnelles sont en état de détérioration (et 48,17% sont des propriétés privées) louées à plusieurs locataires qui partagent le nombre de pièces.

Un déficit en équipements internes liés aux logements se relève dans le manque en cuisine, soit 37 % des logements sont dépourvus de cet équipement nécessaire, 45, 21% ne possèdent pas des sanitaires individuels et plus de 82,42 % ne possèdent pas une salle de bain.

Souvent le problème de l'étroitesse des logements et la taille assez grande des familles poussent les habitants à sacrifier de leur confort en supprimant des parties (fonctions) importantes dans leurs

logements dans le but de gagner quelques mètres de plus.

Ce sont ces modifications sans assistance technique.. et cette pression démographique qui n'ont fait qu'empirer la situation du parc logement malgré les opérations de relogement qui ont touché les populations sinistrées et qui ont soulagé un petit peu la commune de son poids démographique[1].

[1] La commune comptait en 1987 plus de 60000 habitants contre 50453 habitants en 1998.

Qualité du cadre environnemental et de vie offerts aux habitants

L'aspect environnemental de nos quartiers n'arrive pas toujours à satisfaire les besoins de ceux qui y vivent ou qui y travaillent. Des aspects négatifs tels que les dégradations du cadre bâti, le manque d'infrastructures ou leur absence, la présence quotidienne d'ordures sur les voiries, jonchent les sites au quartier de la Casbah et nuisent à son esthétique et à la santé de ses habitants.

Sa morphologie et son relief en escalade font parti des problèmes naturels les plus contraignants qui rendent les opérations d'entretien des voiries, du réseau d'assainissement et le ramassage des ordures très difficiles.

Le manque de moyens pour les services d'hygiène de la commune et le manque de civisme chez les habitants font que les ordures s'entassent dans des dépotoirs sauvages et cela pendant des jours.

La présence quotidienne des marchands ambulants et de marchés mal gérés sur le territoire de la commune, surtout à la basse Casbah, génèrent des quantités énormes d'ordures qui nécessitent une intervention ponctuelle des services responsables.

Le manque d'entretien est aussi très ressenti à l'intérieur des maisons. Le badigeonnage à la chaux qui donnait à la Casbah sa blancheur ne se fait plus et les habitants ne pratiquent plus les mêmes modes de vie d'autrefois, se sont souvent des gents étrangers au quartier qui sont venu s'y installer ces dernières années.

❖ Conclusion

- Le tissu urbain de la commune de la Casbah représente une certaine hétérogénéité et une différence entre ces parties. La haute Casbah comporte essentiellement des maisons traditionnelles par

rapport à la basse Casbah qui concentre la majeure partie des immeubles coloniaux.

- Ce parc logement insuffisant par la taille de ces logements et leur état souvent dégradé continu de subir une pression due au nombre élevé de la population de la commune malgré le ralentissement de son rythme de croissance ces dernières années.

- La nature juridique des logements et la cohabitation des locataires d'origines différentes dans les maisons de type traditionnell (douira) rendent la gestion difficile de l'ensemble et excluent fortement l'entretien des parties communes en particulier les escaliers et les terrasses.

- Les habitants qui ignorent la vraie valeur architecturale des lieux, surchargent souvent leurs logements étroits par des éléments de construction inadéquats en utilisant des matériaux incompatibles avec les anciens matériaux utilisés dans ce type de maisons.

- La politique d'aménagement urbain prévoit la réhabilitation des quartiers anciens par la mise en œuvre de plusieurs projets de rénovation et de régénération qui commencent à donner leurs fruits. Cependant, ces projets qui excluent le rôle de l'habitant sont souvent très ponctuels et ne dépassent pas quelques interventions d'entretien ou de démolition en cas d'urgence.