

7/0027

Capacité de maitrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

Laboratoire Ville, Urbanisme et Développement Durable
VUDD



Domaine : ARCHITECTURE, URBANISME ET AMENAGEMENT DURABLES

Option : QUALITE URBAINE ET ENVIRONNEMENT

MEMOIRE DE MASTER

INTITULE



Capacité de maitrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

Présenté par : Melle Noura OUIDDIR

Encadré par :

Dr Nadjat AROUA, MCB, EPAU

JURY :

Président : Mme Fadéla MEZOUARI, Maître de
Conférences, LAE, EPAU

Membre : Mr Mohamad SRIR, Maître assistante,
Laboratoire VUDD, EPAU

Membre : Mme Houria BACHAGH, Maître
assistante, EPAU.

Rapporteur : Mme Nadjat AROUA, Maître de
conférences, VUDD, EPAU

Date de soutenance : 07/05/2013

41010027/001

2/0027

Capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

Laboratoire Ville, Urbanisme et Développement Durable
VUDD



Domaine : ARCHITECTURE, URBANISME ET AMENAGEMENT DURABLES

Option : QUALITE URBAINE ET ENVIRONNEMENT

MEMOIRE DE MASTER

INTITULE

Capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

Présenté par : Melle Noura OUIDDIR



Encadré par :

Dr Nadjat AROUA, MCB, EPAU

JURY :

Président : Mme Fadéla MEZOUARI, Maître de Conférences, LAE, EPAU

Membre : Mr Mohamad SRIR, Maître assistant, Laboratoire VUDD, EPAU

Membre : Mme Houria BACHAGH, Maître assistant, EPAU.

Rapporteur : Mme Nadjat AROUA, Maître de conférences, VUDD, EPAU

Date de soutenance : 07/05/2013

RESUME

Aujourd'hui, la complexité croissante des projets d'écoquartiers nécessite des compétences pluridisciplinaires avec de nouveaux acteurs qui doivent s'impliquer dans de nouvelles tâches de maîtrise d'ouvrage. L'Algérie doit à son tour s'y préparer par l'adaptation des outils d'urbanisme pour suivre le mouvement qu'imposent ces nouvelles exigences.

Dans ce contexte la présente recherche vise à évaluer la capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie. Elle s'appuie sur l'analyse du processus de maîtrise d'ouvrage de quelques projets, démarches et guides d'accompagnement liés, réalisés ou élaborés à l'étranger suivant trois paramètres essentiels qui sont:

- Les partenaires et rôles: en déterminant les acteurs impliqués avec le mode de financement de ce type de projet.

- Les objectifs incontournables et ceux recommandés liés à la gouvernance et au pilotage du projet d'écoquartier,

- Les différentes étapes de la contractualisation qui cadre et accompagne le projet d'écoquartier dès la phase amont tout en précisant les engagements et l'accompagnement de ces projets.

La méthode d'évaluation adoptée consiste à confronter les pratiques courantes de maîtrise d'ouvrage publique en Algérie aux critères de réussite déduits des résultats de l'analyse des exemples d'écoquartiers réalisés à l'étranger.

Cette analyse montre que la maîtrise d'ouvrage publique en Algérie nécessite des améliorations au niveau des textes et des faits afin de pouvoir prendre en charge un projet d'écoquartier.

ملخص

في يومنا هذا , التعقيد المتزايد لمشاريع الأحياء الإيكولوجية يتطلب مهارات متعددة التخصصات إضافة إلى جهات فاعلة جديدة ينبغي أن تشارك في وظائف جديدة في مجال إدارة المشاريع. وعلى الجزائر بدورها أن تتهيا بتكليف أدوات التخطيط العمراني لمواكبة الحركة التي فرضتها هاته المتطلبات الحديثة.

في هذا السياق تهدف هذه الدراسة إلى تقييم قدرة إدارة المشاريع على إنجاز مشروع الحي الإيكولوجي بالجزائر. و هي تعتمد على تحليل تطور إدارة المشاريع لبعض المشروعات والمساعي والإرشادات المرافقة المنجزة عبر العالم و ذلك من خلال ثلاث نقاط رئيسية هي :

- الشركاء والأدوار: و ذلك بتحديد الفاعلين المتدخلين في تحديد طريقة تمويل هذا النوع من المشاريع.
- الأهداف الحتمية والموصى بها المتصلة بالحكومة و بقيادة مشروع الحي الإيكولوجي .
- مراحل التعاقد المختلفة التي توطر و ترافق مشروع الحي الإيكولوجي منذ المرحلة التمهيدية مع تحديد الالتزامات والدعم لهذه المشاريع.

طريقة التقييم المعتمدة هنا تتمثل في مواجهة الممارسات الحالية لإدارة المشاريع العامة في الجزائر مع معايير النجاح المستخلصة من نتائج تحليل أمثلة لأحياء إيكولوجية المنجزة.

هذا التحليل يبين أن إدارة المشاريع في الجزائر تتطلب تحسينات على مستوى النصوص والتطبيقات العملية لتكون قادرة على التعامل مع مشروع الحي الإيكولوجي.

ABSTRACT

Today, the increasing complexity of the ecodistricts projects requires multidisciplinary skills with new stakeholders who have to get involved in new working. Algeria has to get ready adapting the town planning tools with these new requirements.

In this context the present research aims at estimating the management capacity of such projects in Algeria. It is based on the analysis of some projects, initiatives and guides realized or elaborated in Europe following three essential parameters which are:

- The stakeholders and their roles: by determining the partners involved with the mode of financing of this project.
- The major recommended objectives connected to the governance and the piloting of an ecodistrict project.
- The various stages of contractualization which suits and accompanies the project of ecodistrict.

Adopted assessment method consists in confronting the current practice in Algeria with the success' criteria deduced from this analysis.

This analysis shows that, to improve its ability to manage an ecodistrict project, the process in Algeria needs to improve both texts and practices.

TABLE DES MATIERES

Dédicace

Remerciements

Résumé en français

Résumé en arabe

Résumé en anglais

INTRODUCTION GENERALE

Introduction	2
4.Problématique générale	4
5.Problématique spécifique	5
6. Hypothèse de travail	6
7.Objectif de la recherche	6
8. Méthode de recherche et résultats attendus	6

Chapitre 1: ETAT DES SAVOIRS THEORIQUES

1.1 Développement durable, urbanisme durable et Ecoquartier	10
1.2 Maitrise d'ouvrage, maitrise d'oeuvre publique et gouvernance urbaine	17
Conclusion du chapitre 1	19

Chapitre 2 : MAITRISE D'OUVRAGE DES EXEMPLES
D'ECOQUARTIERS REALISES

2.1. Analyse de quelques exemples d'écoquartiers réalisé en Europe	21
• L'écoquartier Vauban (Freiburg - Allemagne)	22

Capacité de maitrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

• L'écoquartier BedZed (Londres - Grande-Bretagne),	24
• L'écoquartier Hammarby Sjöstad (Stockholm - Suède),	26
• L'écoquartier Kronsberg (Hanovre- Allemagne),	28
• L'écoquartier Weingarten (Freiburg - Allemagne)	30
2.2. Critères de réussite déduits de l'analyse des exemples	32
Conclusion du chapitre 2	33
Chapitre 3 : Démarche et guide d'accompagnement des projets d'écoquartiers en France	36
3.1. Démarches et méthodes d'analyse liées à la maitrise d'ouvrage initiée par la CPA (Communauté des Pays d'Aix-en-Provence, France)	37
3.2. Exemple de dispositif d'accompagnement des projets d'écoquartiers par Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU).	40
Conclusion de chapitre 3	48
Chapitre 4 : capacité de maitrise d'ouvrage en Algérie	49
4.1. Stratégie de développement durable en Algérie	50
4.1.1. Enjeux environnementaux en Algérie et plan d'Action de développement durable.	50
4.1.2. Stratégie de développement durable urbain.	51
4.2. Pratique courante de maîtrise d'ouvrage en Algérie	52
4.3. Interprétation des résultats et recommandations	56
Conclusion du chapitre 4	59
	61
CONCLUSION GENERALE	
BIBLIOGRAPHIE	65
ANNEXES	

TABLE DES TABLEAUX

N°	Titre	Page
1	Eco quartier Vauban (Freiburg – Allemagne)	22
2	Ecoquartier Bedzed (Sutton – Grande Bretagne)	24
3	Ecoquartier Hammarby Sjöstad (Stockholm - Suède) construire la ville dans la ville.	26
4	Ecoquartier Kronsberg (Hanovre - Allemagne),	28
5	Ecoquartier Weingarten (Freiburg-im-Brisgau - Allemagne).	30
6	Critères de réussite déduits de l'analyse des exemples	32
7	Les objectifs incontournables et ceux recommandés liés à la maîtrise d'ouvrage.	39
8	Etape 1 : déclaration d'intension qui accompagne le projet d'écoquartier	44
9	Etape 2 : Etude préalable qui accompagne le projet d'écoquartier,	44
10	Etape 3 : Etudes pré-opérationnelles qui accompagne le projet d'écoquartier	45
11	Etape 4 : Réalisation du projet qui accompagne le projet d'écoquartier	46
12	Etape 5 : Vie du quartier après son achèvement qui accompagne le projet d'écoquartier	46
13	Synthèse des cinq étapes qui accompagnent le projet d'écoquartier	47
14	Observations relevées concernant les domaines participatifs, économique, de financement, environnemental et social,	57
15	Maîtrise d'ouvrage en Algérie au regard des critères de réussite	59

Introduction générale

Introduction :

Depuis le sommet de Rio en 1992 et son extension à Johannesburg en 2002, une prise de conscience apparaît clairement dans la manière de concevoir et de gérer la ville écologiquement tout en prenant compte des domaines environnemental, social et économique à différentes échelle¹. Par conséquent intégrer la démarche de développement durable dans nos opérations urbaines est aujourd'hui une nécessité avérée.

La création de l'écoquartier est justement l'une des nouvelles démarches et stratégies qui répondent aux enjeux et objectifs de développement durable à l'échelle opérationnelle locale. Aujourd'hui, la complexité toujours croissante de ces opérations nécessite des compétences pluridisciplinaires avec de nouveaux acteurs qui doivent s'impliquer dans la maîtrise d'ouvrage de ce type de projet. Cette complexité accroît le travail de la maîtrise d'ouvrage avec de nouvelles tâches².

En effet, la réussite d'un projet urbain dépend en grande partie de la qualité du programme lié à la maîtrise d'ouvrage dont le montage et l'organisation doit proposer des repères concernant les grandes étapes et les compétences à mobiliser.

En réponse à cet objectif, plusieurs démarches, méthodes, grilles d'analyse de système d'indicateurs avec critères liés à la gouvernance et au pilotage du projet, ont été élaborés par les collectivités des pays étrangers. Par ailleurs, des exemples d'écoquartiers tels Bedzed (Sutton, Angleterre), Vauban (Freiburg, Allemagne), Kronsberg à Hannovre (Allemagne), B001 à Malmö (Suède), peuvent être considérés comme des projets réussis et être utilisés comme des repères ou des références en la matière.

De son côté, l'Algérie, pays signataire du Traité de Rio, a mis en place une stratégie de développement durable renforcée par des textes de loi et décrets exécutifs relatifs à l'aménagement du territoire et l'environnement ainsi que l'urbanisme et la gouvernance locale. Citons à titre d'exemple:

¹ La conférence de Rio : un tournant décisif, le développement durable, actu-environnement, publié le 29/05/2006, http://www.actu-environnement.com/ae/dossiers/dd/dd_rio_4.php4

² Ecoquartier-Mode-d-Emploi, www.suden.org

Capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

La loi n°01-20 du 12/12/2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire qui instaure des nouveaux instruments d'urbanisme.

La loi n°01-19 du 12/12/2001 relative à la gestion, au contrôle et à l'élimination des déchets.

La loi n°04-09 du 14/08/2004 relative à la promotion des énergies renouvelables dans le cadre du développement durable.

L'Algérie envisage également le lancement prochain de nombreux projets pilotes d'écoquartiers dont celui de Diar El Djenane, un projet expérimental à Alger et de Bateau Cassé (Alger)³.

Fig.1 Ecoquartier de Bateau Cassé à Alger.

Source: www.lafarge.fr



³ http://www.arte-charpentier.com/fr/projets/1433-eco-quartier_diar_el_djenane.html
<http://lafarge-dz.com/developpement-local/51-developpement-local/291-le-projet-eco-quartier.html>

Fig.2 Ecoquartier Diar El Djenane un projet expérimental à Alger

Source: www.arte-charpentier.com



1. Problématique générale:

Le concept d'écoquartier trouve son émergence dans plusieurs pays notamment Européens à titre d'exemple : Bedzed (Sutton), Vauban (Allemagne), Kronsberg à Hannovre, B001 à Malmö (Suède). Ce sont des quartiers qui proposent de nouvelles techniques de construction permettant de réduire leur impact environnemental, tout en intégrant des critères économiques et sociaux pour un développement plus harmonieux et qui abordent des stratégies différentes d'un cas à un autre⁴.

Vue l'absence de cadre méthodologique ou de référentiel pour la maitrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier, des démarches, méthodes, grilles d'analyse de système d'indicateurs avec critères liés à la gouvernance et au pilotage du projet, des guides d'accompagnement ont été élaborés pour assurer un meilleur travail. Suivre le mouvement qu'imposent ces nouvelles exigences conceptuelles est une nécessité pour la maitrise d'ouvrage qui doit s'appuyer sur une forte gouvernance urbaine.

Pour cela connaître les nouveaux outils de planification et d'aménagement urbain qui permettent de répondre aux enjeux et aux objectifs stratégiques d'un écoquartier est

⁴ [http:// www.ademe_eco_quartier.fr](http://www.ademe_eco_quartier.fr)

primordial. Il s'agit donc du **processus** et des **acteurs impliqués** dans la réalisation d'un projet d'écoquartier intégré à la démarche de développement durable avec toutes les problématiques inhérentes (gestion des déchets, recyclage des eaux, mobilité douce, recours aux énergies renouvelables,...). Autrement dit de soulever les questions suivantes : **Comment s'organise la maitrise d'ouvrage d'un écoquartier ? Quels sont les acteurs impliqués ? Et quel est le rôle de chacun d'eux ?**

2. Problématique spécifique :

Le Gouvernement Algérien a mis en œuvre une stratégie nationale de l'Environnement et un Plan National d'actions pour l'environnement et le développement durable (PNAE-DD) en 2001. Il a mis en place depuis les années 2000 un ensemble d'outils juridiques et réglementaires relatifs à la démarche de développement durable à travers des lois et des décrets exécutifs⁵. L'Algérie envisage également le lancement prochain de projets pilotes d'écoquartiers, que nous avons cité précédemment. Or, à ce jour, les outils relatifs à l'urbanisme semblent accuser un certain retard d'application sur le terrain, notamment pour ce qui concerne la maîtrise d'ouvrage publique, qui apparaît dans la manière de concevoir et de gérer la ville et se caractérise en Algérie par un urbanisme d'urgence - par exemple les ensembles immobiliers à Bab Ezzouar (voir fig.3) - une production quantitative en matière de logement et d'équipement de proximité, un étalement urbain non maîtrisé et donc un développement non durable.

Alors que les opérations urbaines en Algérie et la maîtrise d'ouvrage d'un projet urbain nécessitent la participation de plusieurs acteurs et s'organisent en plusieurs phases, des questionnements spécifiques à l'Algérie s'imposent : **Comment s'effectue la maitrise d'ouvrage publique en Algérie ? Est-ce que ses outils et les acteurs concernés peuvent prendre en charge un projet d'écoquartier? Comment peut-on améliorer les outils d'urbanisme en cours afin qu'ils puissent assurer efficacement la maitrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier?**

⁵ <http://www.dz.undp.org/energie.html>

Fig.3 : Ensemble immobilier à Bab Ezzouar,

Source : l'auteur, Janvier 2012



3. Hypothèse de recherche :

En réponse à ces questionnements, notre **hypothèse consiste à supposer la maîtrise d'ouvrage d'un projet urbain en Algérie insuffisante au regard des exigences d'un projet d'écoquartier. Par conséquent, elle nécessiterait des améliorations répondant à des critères de réussite avérés déduits de l'analyse de quelques exemples de projets réalisés et réussis à travers le monde.**

4. Objectif principal :

Le principal objectif de la présente recherche est d'abord d'identifier les critères de réussite d'un projet d'écoquartier, puis d'évaluer la capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie au regard des critères cités.

5. Méthodologie de recherche et résultats attendus :

Pour mener notre recherche, nous nous proposons d'adopter une méthode d'évaluation analytique de niveau opérationnel suivant une approche qualitative faisant appel à une liste de contrôle (check list) descriptive énumérant les critères de réussite déduits de l'analyse d'exemples étrangers.

Capacité de maitrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

Les étapes de cette évaluation se déclinent par conséquent comme suit :

- Analyse de projets réalisés en Europe notamment et déduction de critères de réussite.
- Évaluation de la qualité de maitrise d'ouvrage publique en l'Algérie au regard de ces critères prédéfinis.

A ce stade de la recherche notre champ d'étude se concentre sur des exemples européens et notamment des démarches et guides français. Nous n'avons pas pu disposer d'autres exemples sur d'autres continents vu le temps imparti à la préparation de ce mémoire. L'information liée à notre thématique semble cependant riche, c'est pourquoi nous envisageons de l'élargir dans le cadre d'une recherche ultérieure.

La présente recherche s'organise en cinq chapitres

Le **1^{er} Chapitre** consiste à définir les concepts liés à la problématique traitée : Développement Durable, écoquartier, gouvernance, maitrise d'ouvrage et maitrise d'œuvre.

Le **2^{ème} Chapitre** consiste à analyser quelques projets d'écoquartiers réalisés en Europe pour enrichir notre savoir de leur expérience afin de déterminer les acteurs impliqués avec leurs rôles et aussi le mode de financement de ces projets.

Le **3^{ème} Chapitre** : consiste à étudier en premier lieu une démarche initiée par la Communauté des Pays d'Aix(CPA) en France. Cette démarche est intéressante à étudier puisqu'elle est mise à disposition des maîtres d'ouvrage comme un référentiel qui les soutiendra dans le management de projet. Cette lecture nous aidera à :

- déterminer les objectifs incontournables et ceux recommandés liés à la gouvernance et au pilotage du projet d'écoquartier.
- étudier un exemple du dispositif d'accompagnement des projets d'écoquartier par Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU).

Ce dispositif d'accompagnement a été choisi car il consiste à un accompagnement permanent des projets par des actions liées aux compétences communautaires. Cette étude nous permet de définir les différentes étapes de

Capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

contractualisation qui cadre et accompagne le projet d'écoquartier dès la phase amont tout en précisant les engagements et l'accompagnement dans chacune de ces étapes

La synthèse analytique de ces paramètres permettra de déduire les critères de réussite liés à la maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier et d'établir notre liste de contrôle.

Le 4^{ème} **Chapitre** consiste à présenter les stratégies de développement durable en Algérie et à évaluer la capacité de maîtrise d'ouvrage en Algérie en étudiant les pratiques courantes de la maîtrise d'ouvrage en Algérie, et cela en deux phases :

- la première phase consiste à une entrevue avec un représentant de la maîtrise d'ouvrage publique à la DUC d'Alger.
- la deuxième phase consiste à une lecture critique de l'Arrêté interministériel portant modalité d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre en bâtiment qui aborde un aspect de la maîtrise d'ouvrage⁶.

Ensuite, nous procédons à l'évaluation des pratiques courantes en Algérie au regard des critères et paramètres déduits de l'analyse de cas étrangers selon les trois paramètres cités précédemment afin d'en déduire les lacunes et insuffisances et introduire quelques recommandations.

⁶ NB : Selon la DUC d'Alger à ce jour, il n'y aurait pas de texte spécifique à la Maîtrise d'ouvrage en Algérie.

Chapitre 1

Etat des savoirs théoriques

1. ETAT DES SAVOIRS THEORIQUES:

Etudier la maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier nécessite un état des savoirs théoriques en définissant les concepts liés à notre problématique à savoir la maîtrise d'ouvrage publique, l'écoquartier, la gouvernance urbaine dans le cadre de développement durable urbain.

1.1. Développement durable, urbanisme durable et Écoquartier:

Après la période de forte croissance qui a suivi la deuxième guerre mondiale, la fin du XXe siècle fut marquée par des catastrophes environnementales qui alertèrent l'opinion publique sur les nouveaux risques planétaires et contribuèrent à la naissance d'une certaine conscience écologique et humaniste des enjeux suivants :

L'aggravation de l'effet de serre, issu du réchauffement de la planète, et les perturbations climatiques dues aux activités humaines.

L'explosion démographique (6 milliards de personnes en l'an 2000), qui entraîne l'épuisement des ressources naturelles et la concentration des populations dans les aires urbaines (80 % de la population d'Europe vit en ville).

L'impact grave des pollutions sur la santé humaine

L'écart de plus en plus important entre pays riches au nord et pays pauvres au sud et l'inégalité des chances.

Les catastrophes industrielles (Tchernobyl, Bhopal, ...).

C'est dans ce contexte qu'est apparu, pour la première fois en 1972 lors de la conférence de Stockholm sur l'environnement, le concept de **développement durable**. Mais il lui aura fallu 20 ans pour être réellement propulsé sur le devant de la scène internationale, lors du Sommet de la Terre de 1992, grâce à son texte fondateur : la "Déclaration de Rio" sur l'environnement et le développement.

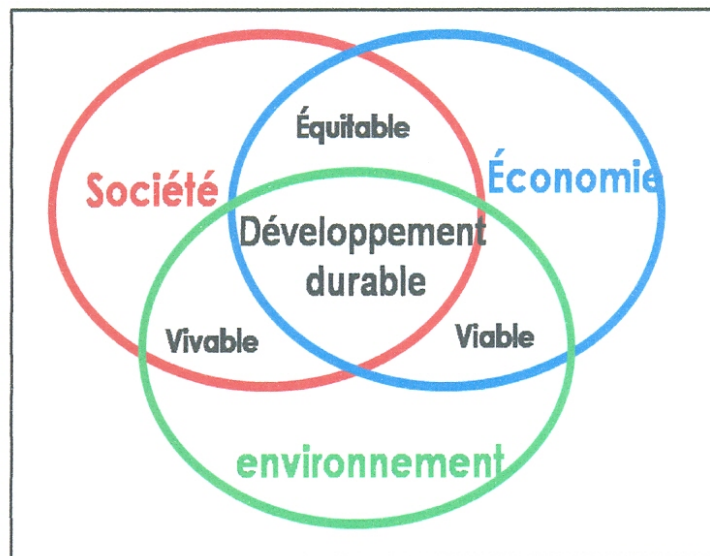
Lors de cette Conférence, le plan d'actions pour le XXIe siècle, appelé "Agenda 21", a été signé par 179 Etats. Il a mis en avant de nouvelles priorités : lutte contre la pauvreté, protection des ressources naturelles, gestion des déchets et des résidus toxiques, aménagement harmonieux du territoire, changement de politique de consommation. Dans un souci constant d'associer la population aux décisions locales,

certaines collectivités territoriales décidèrent, avec l'appui de la Commission Européenne, de signer lors de la Conférence d'Aalborg de 1994 une Charte des villes Européennes pour un développement durable, traduite en "Agenda 21" locaux⁷.

C'est indiscutablement dans les agglomérations urbaines que se joue l'avenir économique, social et environnemental de la planète. Les espaces urbains constituent des lieux majeurs de l'action régulatrice des sociétés sur elles-mêmes et sur leurs environnements. Un nouveau régime d'urbanisation s'est installé. Le changement urbain dans les grandes villes à travers le monde se manifeste par la formation d'espaces construits de plus en plus étalés, hétérogènes et fragmentés dont la cohérence du fonctionnement est assurée par des transports motorisés. Ces tendances de l'urbanisation ont d'importants impacts sur les écosystèmes, le métabolisme des ressources naturelles et la qualité de vie des citoyens. L'urbanisme durable est une réponse à cette problématique⁸.

Fig.4 Les trois piliers du développement durable

Source: www.developpement-durable.gouv.fr



Voici quelques définitions de développement durable communément admises chez les spécialistes : « Le développement durable est un mode de développement qui répond aux besoins du présent tout en préservant les besoins des générations futures et

⁷ MISSION INTERMINISTÉRIELLE POUR LA QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS PUBLIQUES, France construction publique et "HQE", www.archi.fr/MIQCP, AOÛT 2012

⁸ PAYS D'AIX, Réaliser un quartier durable en Pays d'Aix, livret 1 : le référentiel, Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la conception d'écoquartier, JUILLET 2010, www.agglo-paysd'aix.fr

Capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

plus particulièrement des besoins essentiels des plus démunis à qui il convient d'accorder la plus grande priorité...»⁹.

« Le développement durable est "une politique et une stratégie visant à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement, et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine »¹⁰.

« Les cinq dimensions de la durabilité ou de l'écodéveloppement sont : la dimension sociale (autre croissance, autre vision de la société), la dimension économique (meilleure répartition et gestion des ressources, plus grande efficacité), la dimension écologique (minimiser les atteintes aux systèmes naturels), la dimension spatiale (équilibre ville campagne, aménagement du territoire), et la dimension culturelle (pluralité des solutions locales qui respectent la continuité culturelle) »¹¹.

« Le développement durable correspond à la volonté de se doter d'un nouveau projet de société pour tenter de remédier aux excès d'un mode de développement économique dont les limites sont devenues perceptibles »¹².

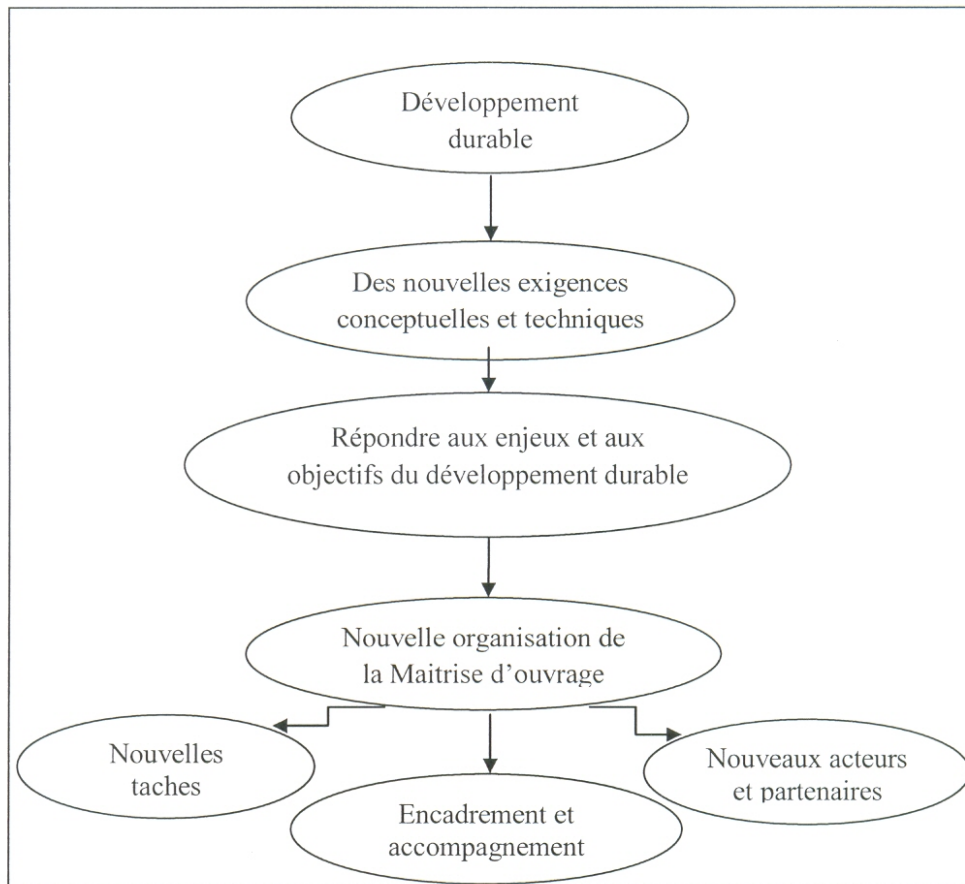
⁹Cette définition, la plus générale et la plus répandue a été popularisée par le rapport Brundtland "Notre avenir à tous" de la Commission mondiale sur l'environnement et le développement (Nations Unies, New York, 1987).

¹⁰Définition du cinquième Programme communautaire de l'Union Européenne en matière d'environnement, intitulé "Vers un développement soutenable" (1993-2000).

¹¹Définition proposée par Ignacy SACHS, économiste, conseiller spécial auprès de Maurice STRONG, secrétaire général de la Conférence des Nations Unies sur l'environnement humain de Stockholm (1972) et du Sommet de la Terre de Rio (1992).

¹²Définition proposée par l'association 4D (Dossiers et Débats pour le Développement Durable) dans l'ouvrage de COMELIAU Laurent, HOLEC Nathalie, PIECHAUD Jean-Pierre, *Repères pour l'Agenda 21 local : Une approche territoriale du développement durable*, Association 4D, Paris, 2001, 136 pages.

Fig.5 Relation du Développement Durable avec la problématique traitée,
(synthétisé par l'auteur)



Intégrer la démarche de développement durable implique une nouvelle manière de construire et de gérer la ville tout en prenant le domaine environnemental, social et économique donc orienter le développement de la ville et son urbanisme vers **un urbanisme durable**.

« Les villes et les agglomérations urbaines soucieuses de mener à bien des projets de développement urbain doivent pouvoir disposer de **capacités de coordination, d'arbitrage et de pilotage**. Cette formation doit permettre au professionnel de la ville d'être capable d'énoncer les contenus du projet urbain durable dans un périmètre donné, d'identifier et de mobiliser les acteurs concernés et de déterminer les conditions de sa réalisation, mais aussi d'assumer la direction opérationnelle de sa mise en œuvre»¹³.

¹³ Urbanisme durable –CAS– Certificate of Advanced Studies (CAS) février à décembre 2012
http://www.formation-continue-unil-epfl.ch/wp-content/uploads/03212006_urbanisme_durable_cas.pdf

Capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

Pour réaliser un développement durable du territoire, l'urbanisme doit prendre en compte les aspects relatifs au développement économique et social ainsi qu'à l'équilibre environnemental. En réalité, l'urbanisme durable pose comme hypothèse que la ville a certes besoin d'une croissance économique, mais que celle-ci doit être menée en respectant les critères du développement durable.

L'urbanisme durable concourt d'une part à la consolidation des milieux urbains et d'autre part à l'émergence d'ensembles urbains conformes aux principes de collectivités viables ou de *smart growth* (développement intelligent) généralement reconnus. Il s'agit des principes suivants:

- Orienter le développement de façon à consolider les communautés.
- Offrir une mixité des fonctions en regroupant différentes fonctions urbaines.
- Tirer profit d'un environnement bâti plus compact.
- Offrir une typologie résidentielle diversifiée.
- Créer des unités de voisinage propices au transport actif.
- Développer le caractère distinctif et le sentiment d'appartenance des communautés.
- Préserver les territoires agricoles, les espaces verts, les paysages d'intérêt et les zones naturelles sensibles.
- Offrir un choix dans les modes de transport.
- Faire des choix équitables de développement économique.
- Encourager la participation des citoyens au processus de prise de décision¹⁴.

Appliquer les principes de l'urbanisme durable cités précédemment est une nécessité pour un développement plus harmonieux de nos villes et de nos territoires.

Le constat de la responsabilité humaine sur le changement climatique et la dégradation de l'environnement naturel est largement partagé et un besoin de plus en plus urgent se fait sentir quant à la mise en place de stratégies d'aménagement du territoire et d'intégration de tous les enjeux du développement durable dans chacun des projets urbains – notamment à l'échelle du quartier. En l'absence de définition et de

¹⁴ U. S. Environmental Protection Agency, 2010a www.mamrot.gouv.qc.ca

cadre méthodologique ou de référentiel proposés par les pouvoirs publics, les auteurs, qui travaillent sur l'intégration du développement durable à l'échelle du quartier et les quartiers durables souhaitent contribuer efficacement à la conception et à la mise en œuvre de ces écoquartiers. C'est pourquoi ils essaient de rédiger des livres, des référentiels, et des guides d'accompagnement pour aider à réaliser efficacement ce type de projet, soit dans leur mise en œuvre, soit dans l'organisation de la maîtrise d'ouvrage des écoquartiers¹⁵.

A ce propos, nous pouvons lire : « **Concevoir un éco quartier**, c'est cesser de considérer le sol comme un simple actif à valoriser à court terme, pour l'envisager comme un bien non renouvelable dont on assure l'économie, la cohérence, et le devenir. C'est penser les extensions urbaines d'aujourd'hui comme le patrimoine de demain. C'est appréhender le cadre de vie des habitants actuels comme étant celui des générations futures. C'est savoir que l'énergie est précieuse ; que les territoires, l'eau, l'air, le climat ont leurs logiques propres, qu'ils sont indispensables à nos vies mais que si on ne s'inscrit pas dans leur logique, ils constituent aussi un risque. C'est comprendre que la proximité est une richesse et une valeur pour les habitants»¹⁶.

Réaliser un écoquartier, c'est fédérer un grand nombre de problématiques sociales, fonctionnelles, économiques, environnementales autour d'un retour aux fondamentaux de l'urbanisme et de l'architecture : mieux vivre et mieux vivre ensemble, si chacune de ces dimensions a fait l'objet de travaux depuis longtemps, leur regroupement autour des principes de l'aménagement et du quartier durables est nouveau. Au cours de ce travail d'intégration, de nouvelles synergies se dégagent ainsi que des solutions innovantes qui renversent l'ordre des choses¹⁷.

Nombreuses sont aujourd'hui les collectivités (et plus généralement les aménageurs) qui cherchent à traduire les concepts de l'écoquartier dans leur politique d'aménagement urbain dans des conditions et des contextes variés.

Ainsi la mise en œuvre de la démarche de développement durable à l'échelle du quartier pose la question du management de l'opération avant toute

¹⁵ www.suden.org/.../Ecoquartier-Mode-d-Emploi-

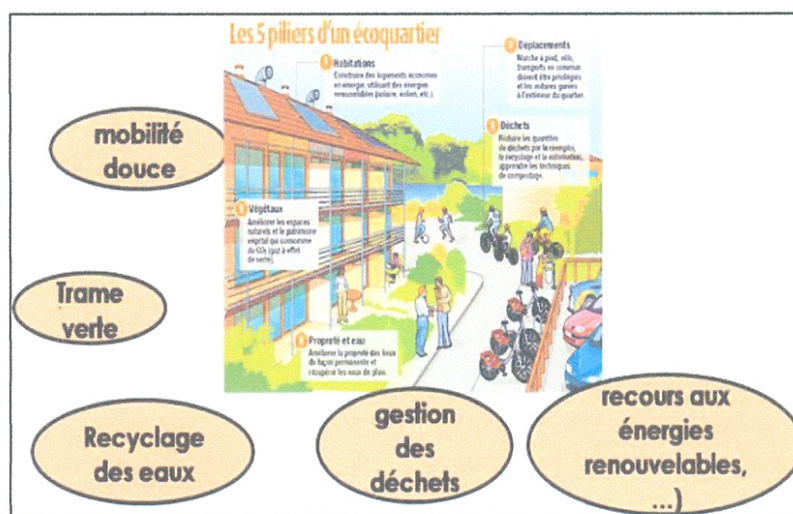
www.eyrolles.com/.../ecoquartier-mode-d-emploi-9782212126013

¹⁶ CREPON Etienne, Directeur Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

¹⁷ MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT DURABLE de France , www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca

forme d'optimisation technico-environnementale. La question de la gouvernance urbaine apparaît dans ce contexte comme une dimension essentielle à une approche «quartier durable». La mise en œuvre concrète et effective d'une politique de quartier durable exige en effet une véritable adhésion des différents acteurs qu'elle mobilise. C'est pourquoi notre étude s'oriente davantage vers la maitrise d'ouvrage, le rôle des différents acteurs et partenaires que vers la mise en œuvre d'un projet d'écoquartier.

Fig.6 Les cinq principes d'un écoquartier,
Source : www.urbamedia.com



Un **Écoquartier** est un quartier urbain, conçu de façon à minimiser son impact sur l'environnement, visant généralement au moins une autonomie énergétique, et cherchant à diminuer son empreinte écologique et/ou rembourser sa dette écologique. En France, le concept est généralement lié à une approche HQE.

Le programme Écoquartier a pour but de promouvoir l'éco-civisme au sein de la population montréalaise en introduisant graduellement de nouveaux comportements envers l'environnement par le biais des organismes mandatés.

Pour accomplir cette mission ces organismes doivent envisager un ensemble d'activité qui permet d'atteindre les objectifs suivants :

- 1-Améliorer la propreté dans les quartiers de façon permanente.
- 2-Réduire les quantités de déchets par la réduction, le réemploi, le recyclage et la valorisation (3-RV).

3-Améliorer les espaces naturels et le patrimoine végétal.

4-Sensibiliser les enfants dans les écoles et les citoyens en général sur les différentes techniques de compostage.

On trouve des exemples d'écoquartiers dans les grandes métropoles européennes comme Stockholm, Hanovre, Fribourg-en-Brisgau (le Quartier Vauban), Malmö ou Londres (le quartier Bedzed), Bombay en Asie, écoquartier de Montréal¹⁸.

Concevoir un écoquartier c'est fédérer un grand nombre de problématique, ce qui nécessite de nouvelles exigences conceptuelles et techniques liés aux différents principes d'un écoquartier. Répondre à ces exigences implique une nouvelle organisation pour la maitrise d'ouvrage.

1.2 Maitrise d'ouvrage, maitrise d'œuvre publique et gouvernance urbaine :

La qualité d'une construction publique dépend en grande partie de la qualité du programme établi par la maîtrise d'ouvrage et de celle du choix du maître d'œuvre chargé d'apporter une réponse architecturale, technique et économique à ce programme¹⁹.

Dans tout projet urbain, il y a un maître d'ouvrage et un maître d'œuvre. Le maître d'ouvrage est la personne (personne morale, privée ou publique) pour le compte de laquelle sont réalisés les travaux de construction. Il est à l'origine du projet, en supporte les coûts financiers (souvent aidé par différents partenaires), et passe commande de son projet à la maîtrise d'œuvre²⁰.

Tout projet est entrepris dans le but de satisfaire un besoin. Le rôle de la maîtrise d'ouvrage est de garantir la conformité par rapport à ce besoin, formuler, classifier, hiérarchiser: les objectifs politiques, les objectifs opérationnels et quantitatifs tout en respectant les contraintes de délai, de ressources et de coût. Appréhender les éléments essentiels pour cadrer et suivre le projet, en vue d'assumer pleinement ce rôle est nécessaire.

« Le maître d'ouvrage est le donneur d'ordre pour lequel le produit fini sera réalisé. Il est chargé de formaliser l'expression des besoins ainsi que les normes métier

¹⁸[http:// www.techno-science.neet](http://www.techno-science.neet)
www.audeladufarghestan.fr

¹⁹KOSCIUSKO-MORIZET François, Président de la MIQCP,

²⁰ www.marche-public.fr

Capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

et les dispositions qualité qui devront être appliquées, de contrôler la conformité des livrables remis par le maître d'œuvre dans le respect du cahier des charges. Il assure la préparation des services à recevoir l'application »²¹.

Dans le cadre des suites du Grenelle de l'environnement en France, un de ces départements a participé à la construction du site internet sur les écoquartiers et notamment sur la maîtrise d'ouvrage de ce type de projet. Il s'agit du principe numéro 9 intitulé "maîtrise d'ouvrage-maîtrise d'œuvre" des 10 principes pour concevoir un écoquartier²².

L'objectif est de proposer des repères concernant les grandes étapes et les compétences à mobiliser dans la réalisation d'un écoquartier. Sont développés notamment :

- Le montage et l'organisation de la maîtrise d'ouvrage.
- Les diagnostics, états des lieux.
- La définition des objectifs, du programme.
- Le plan d'action, le suivi des objectifs et choix du maître d'œuvre.
- Le pilotage et la coordination.
- L'évaluation et la capitalisation²³.

De son côté, **le maître d'œuvre** est chargé de concevoir le projet à partir du cahier des charges réalisé par le maître d'ouvrage et ses éventuelles « Assistances de Maîtrise d'Ouvrage » (AMO). Il donne forme à la commande de la maîtrise d'œuvre.

La définition trouvée dans le Glossaire développement urbain durable, aménagement durable, écoquartier et quartier durable – Janvier 2010 ~~qui~~ est en relation directe avec notre thème : maîtrise d'ouvrage d'un écoquartier :

Le maître d'œuvre est la personne physique ou morale qui a en charge la réalisation d'un ouvrage, principalement lors de chantiers dans le domaine de la construction. Le

²¹ www.marche-public.fr

²² Grenelle de l'environnement est un ensemble de rencontres politiques organisées en France visant à prendre des décisions à long terme en matière d'environnement et de développement durable.

²³ www.certu.fr

Capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

maître d'œuvre peut aussi bien être une entreprise à laquelle on a fait appel, qu'un professionnel ou une organisation.²⁴

La réussite d'un projet et une bonne organisation de maîtrise d'ouvrage nécessite une forte gouvernance.

La gouvernance « Désigne un mode de régulation des rapports sociaux et économiques, fondé sur la reconnaissance mutuelle, le dialogue, la concertation à différentes échelles de territoire et entre différents types de parties prenantes, en vue d'une prise de décision.

Gouvernance à 5 : il s'agit de la démarche et du processus de travail initié par le Grenelle de l'environnement réunissant autour de la table cinq catégories d'acteurs : Etat, collectivités territoriales, acteurs économiques, acteurs sociaux, et organisations non gouvernementales (ONG) »²⁵.

Certains considèrent que la gouvernance est un des quatre piliers du développement durable.

Ce terme désigne la façon de gouverner ou diriger. Il fait référence avant tout au mouvement de « décentrement » de la prise de décision, avec une multiplication des lieux et des acteurs impliqués dans cette décision. Il renvoie à la mise en place de nouveaux modes de régulation plus souples, fondés sur le partenariat entre différents acteurs.

A l'échelle locale, certains préfèrent utiliser le terme de démocratie participative²⁶.

Conclusion du chapitre 1

Concevoir un écoquartier implique une nouvelle organisation pour la maîtrise d'ouvrage publique, la réussite d'un projet dépend en grande partie de la qualité du programme, de l'organisation de la MOP et du choix du maître d'œuvre.

²⁴ <http://www.futura-sciences.com/magazines/maison/infos/dico/d/maison-maitre-oeuvre-10765/>

²⁵ Source projet de SNDD 2009-2013

²⁶ Glossaire développement urbain durable, aménagement durable, écoquartier et quartier durable – Janvier 2010

Chapitre 2

Maitrise d'ouvrage d'Ecoquartiers réalisés

CHAPITRE 2 : MAITRISE D'OUVRAGE D'ECOQUARTIER REALISES

2.1 Maitrise d'ouvrage de quelques exemples d'écoquartiers réalisés :

L'étude d'exemples étrangers nous semble primordiale pour profiter de leur expérience puisqu'ils connaissent déjà un avancement et une réussite dans la réalisation des écoquartiers. Ce qui nous permet de comprendre le processus de la maîtrise d'ouvrage de ce type de projet et atteindre notre objectif de recherche.

Le choix des exemples à analyser est fait suivant trois critères;

- **Durabilité:** Ce sont des projets d'Ecoquartier qui intègrent les différentes composantes du développement durable.

- **Exemplarité:** Ce sont des projets qui s'appuient sur une forte pratique de gouvernance à toutes les phases du projet dès le début jusqu'à la fin.

- **Disponibilité de l'information:** L'information relative à la présentation de ces quartiers, au processus et aux acteurs impliqués dans leur élaboration étant riche et disponible.

Les exemples choisis à analyser sont :

- L'écoquartier Vauban (Freiburg - Allemagne), 1997
- L'écoquartier BedZed (Londres - Grande-Bretagne), 2002
- L'écoquartier Hammarby Sjöstad (Stockholm - Suède), 1994
- L'écoquartier Kronsberg (Hanovre- Allemagne), 2000
- L'écoquartier Weingarten (Freiburg - Allemagne) - un modèle de réhabilitation urbaine, 1960

Nous proposons donc le plan suivant pour l'analyse de chaque exemples :

- Description du projet
- Facteurs déclenchants
- Partenaires et rôles
- Mode de financement
- Difficultés et solutions
- Prochaines étapes

TABLEAU. 1 : ECO QUARTIER VAUBAN (FREIBURG – ALLEMAGNE),

Source : Synthétisé par l'auteur à partir de www.ademe_eco_quartier.fr et www.vauban.de

Vauban (Freibourg-en-Brigau – Allemagne)	
Description du projet	Le quartier Vauban s'est développé au sud de Freiburg, à 3 km du centre ville, sur les 38 ha du site d'anciennes casernes de l'armée française, avec pour objectif d'y loger plus de 5000 habitants et d'y créer 600 emplois. La planification du quartier a démarré en 1993 et la phase de réalisation a débuté en 1997. Dès le début, tous les problèmes (mobilité, énergie, logement, aspects sociaux, etc.) ont été discutés dans des groupes de travail ouverts aux habitants. L'information du public concernant la planification de ce quartier orienté environnement était un point crucial, puisqu'il fallait convaincre les gens que ce qui était entrepris ne l'était pas seulement pour leur propre bénéfice écologique immédiat, mais servirait aussi à économiser de l'argent à long terme. De plus, les habitants sont ouverts à d'autres politiques indirectement liées au processus de construction, comme par exemple le partage des voitures et l'usage des transports publics.
Facteurs déclenchant	Le principal facteur déclenchant a été le besoin de logements pour une population en nombre croissant. Les idées, la créativité et l'engagement des gens qui se sont impliqués dans le processus avec l'objectif commun de créer un quartier durable sont aussi des facteurs déclenchant. Le principe « Apprendre en planifiant » adopté par la Ville a permis de réagir avec flexibilité aux nouveaux développements. Image verte : La popularité acquise par le quartier Vauban a largement aidé la ville de Freiburg à se faire reconnaître comme capitale verte en Allemagne.
Partenaires et rôles	Les 3 acteurs principaux sont : • Le Groupe de Projet Vauban – qui assure la coordination administrative des différentes autorités locales en charge du projet • La Commission du Conseil municipal – constituée de représentants des partis politiques municipaux, de l'administration et autres membres consultatifs comme le Forum Vauban. C'est le principal organe d'échange d'information, de discussion et de prise de décision. • Le Forum Vauban - association approuvée par la Ville dès le début 1995 comme coordinatrice principale de la participation citoyenne. S'y ajoutent • La Fondation fédérale pour l'Environnement – qui a soutenu le Forum Vauban par une subvention pour un projet de recherche sur l'impact de la participation citoyenne dans une opération de planification urbaine. Ce projet a pour objectif de rassembler les savoir faire des différents acteurs (entreprises, planificateurs, architectes, scientifiques, futurs locataires, etc.) de façon à améliorer le concept de participation citoyenne. • Le projet LIFE de l'UE concernant le processus mis en place de l'écoquartier à Vauban – qui est soutenu par la Ville de Freiburg, la Compagnie municipale d'électricité publique et la coopérative d'habitation Genova.
Difficultés et solutions	10 à 15% des décisions ont dû être prises par les autorités locales parce que les habitants n'ont pas réussi à se mettre d'accord entre eux. A Vauban, les principes qui guident la planification font que la participation des habitants potentiels est considérée comme vitale et est valorisée avant et même par-dessus les normes légales. Comme c'est le Forum Vauban (une association privée) qui est responsable du processus, cette structure a tendance à se muer en agence au service des habitants, et par conséquent à représenter leurs intérêts particuliers plutôt que de servir des causes d'intérêt public général. Un conflit similaire affecte également les membres entre eux : du fait, par exemple, que l'association est en faveur d'un quartier sans voitures, il lui arrive de négliger les intérêts de ses membres qui possèdent un véhicule.
Prochaines étapes	Aujourd'hui, de nombreuses visites thématiques guidées sont proposées aux visiteurs du quartier Vauban.

Fig.7 : L'écoquartier Vauban (Freiburg-Allemagne),

Source : [http:// www.vauban.de](http://www.vauban.de)



TABLEAU.2 : ECOQUARTIER BEDZED (SUTTON – Grande Bretagne),

Source: Synthétisé par l'auteur à partir de plusieurs documents.

ECOQUARTIER BEDZED (SUTTON – GB	
Description du projet	BedZED (BeddingtonZeroFossilEnergyDevelopment) est le premier et le plus grand des projets britanniques neutre en carbone. Il est situé à Sutton, une banlieue résidentielle à 40 minutes au sud-est de Londres. BedZed est composé de 82 appartements résidentiels aux statuts divers – 34 à la vente, 23 en propriété partagée, 10 pour des travailleurs « essentiels » et 15 logements sociaux à loyer modéré - ainsi que 1600 m² d'espaces de travail, une surface commerciale, un café, des installations sportives, un centre de santé et des dispositifs d'accueil de la petite enfance, ainsi que 14 appartements à coursives destinés à la vente. Les premiers habitants sont arrivés en mars 2002 ; le quartier en compte actuellement 220. Le plan de BedZed a été dessiné et conçu dans l'intention de créer un quartier sans consommation d'énergie fossile, un quartier capable de produire au moins autant d'énergie renouvelable qu'il en consomme. L'énergie requise pour couvrir les besoins de BedZed provenant exclusivement de sources renouvelables, il donc s'agit bien d'un quartier « neutre en carbone » puisqu'il ne rejette aucune émission de dioxyde de carbone dans l'atmosphère.
Facteurs déclenchant	Le principal facteur déclenchant pour le projet BedZed a été l'environnement. Le projet a été initié par Bio-Régional pour démontrer qu'il était possible de concilier mode de vie respectueux de l'environnement et standards modernes de confort. Le projet a été pensé pour réduire l'empreinte écologique à tous les niveaux (à la maison y compris sur le chantier, énergie et alimentation ; travail ; mobilité ; vie sociale, etc.) Le concept met en évidence qu'il est possible de vivre d'une production locale en restant dans le cadre d'un territoire local.
Partenaires et rôles	BedZED a été développé par la Peabody Trust en partenariat avec Bill DunsterArchitects (ZedFactory). ARUP et BioRegionalDevelopment Group, consultants spécialisés en environnement, BioRegionalDevelopment Group et Bill DunsterArchitects s'occupent aujourd'hui de la promotion du concept dans leurs bureaux à BedZed même, alors que les habitants sont responsables des activités du quartier et de la gestion des infrastructures communes. Le BedZEDAvilion est un équipement commun à l'usage de toute la zone de Hackbridge. Il est le résultat d'un partenariat entre le Conseil municipal de Sutton et la Peabody Trust. Il s'agit d'un équipement social pourvu d'un petit débit de boisson, d'une pièce commune ou salle de séminaire en mezzanine, capable d'accueillir 70 personnes, et d'une surface de gazon attenante en extérieur. • L'association BioregionalDevelopment Group, agence environnementale très active
Structure de financement	A BedZED la mixité est autant sociale que structurelle. Le quartier a été construit sur une friche urbaine, que la Municipalité de Sutton a cédée à Peabody pour un prix inférieur à celui du marché, du fait des caractéristiques environnementales du projet. Peabody Trust, une association londonienne dédiée au logement social, est l'investisseur principal du projet avec le soutien des autorités locales. Les logements résidentiels ont été vendus au prix standard du marché, le coût réel étant compensé par les activités commerciales et les bureaux venus s'installer dans le quartier
Le choix de la gouvernance	Afin que l'ensemble des acteurs du quartier de BedZED, à tous les niveaux, puissent s'approprier le projet, deux types d'organisation ont vu le jour : • BedZed Center est un lieu d'information co-animé par Bioregional et le cabinet Bill Dunster. Il a pour vocation de faire la promotion du quartier et de communiquer sur son concept d'élaboration (organisation de visites guidées du site, de séminaires, lieu d'expositions permanentes et thématiques). • Les associations d'habitants ont, pour leur part, la responsabilité des activités d'animation du quartier, ainsi que la gestion de structures collectives (la crèche, par exemple) et de commerces.
Prochaines étapes	Le Centre BedZed organise en permanence des visites guidées, monte des expositions, fait visiter un appartement témoin et accueille des rencontres et des séminaires. Ils hébergent également les bureaux de BioRegionalDevelopment Group qui organise des sessions de formation au développement durable

Fig.8: L'écoquartier BedZed (Sutton),
Source : www.ademe_eco_quartier.fr,



**Fig.9 L'écoquartier Hammarby Sjöstad (Stockholm - Suède),
Image verte**

Source: www.ademe_eco_quartier.fr



**Fig.10 Hammarby Sjöstad (Stockholm - Suède),
Favoriser les transports en commun**

Source: www.ademe_eco_quartier.fr



TABLEAU 4 : ECOQUARTIER KRONSBURG (HANOVRE - Allemagne),

Source: Synthétisé par l'auteur à partir de www.ademe_eco_quartier.fr

Kronsborg (Hanovre - DE)

Description du projet	Kronsborg est un nouvel éco-quartier de 1200 ha construit sur une zone de terrain en grande partie agricole située en bordure de ville. Le quartier se trouve au sud-est de Hanovre et occupe la dernière zone d'une certaine dimension capable d'accueillir un projet de grande envergure. Kronsborg est proche de la campagne tout en bénéficiant de tous les avantages de la proximité d'une zone urbaine : excellente desserte par les transports publics, emplois, infrastructures culturelles, commerciales et de loisirs.
Objectifs	L'objectif principal était de construire un quartier avec une bonne mixité fonctionnelle (résidence, loisirs et culture, commerce et agriculture) en tenant compte de la protection de l'environnement. L'application des principes du développement durable à la planification de Kronsborg a entraîné des contraintes considérables pour l'ensemble des contributeurs et acteurs locaux, qui avaient pour mission de parvenir à la meilleure qualité de vie possible tout en économisant au maximum sur l'utilisation de ressources naturelles.
Structure de financement	Les projets de Kronsborg ont été financés par une large palette d'institutions publiques et privées, y compris les pouvoirs publics à tous les niveaux. Ils ont bénéficié d'une aide significative de la part de l'Etat de Basse-Saxe ainsi que d'environ 30 différents investisseurs. Une grande partie de ces soutiens ont été obtenus et suivis avec attention grâce aux relations étroites entretenues avec l'Expo 2000.
Rôles et partenaires	Un réseau de partenaires s'est développé, comportant notamment • La municipalité de Hanovre • Le département de Basse-Saxe • La Commission consultative de Kronsborg (fondée par la municipalité et composée d'enseignants, de chercheurs, de délégués d'associations de protection du paysage, etc.) • L'Agence de liaison environnementale de Kronsborg (KUKA), fondée par la municipalité pour assurer la communication autour de la protection de l'environnement, dont 51% du capital appartient à la municipalité et 49% à un consortium d'acteurs locaux. • Le Centre Energie et Environnement • L'Institut de Recherche en matière de Construction • Une association de consommateurs • Le Centre de Protection de l'Environnement • Plusieurs investisseurs tels des agences immobilières, des bureaux d'architectes
Prochaines étapes	L'expérience positive du projet Kronsborg a incité la Ville de Hanovre à établir et étendre à l'ensemble de la ville des standards écologiques concernant différents aspects : énergie, sol, conservation de la nature, déchets, eau et matériaux de construction. Comme la construction de bâtiments neufs est assez faible à Hanovre, il est tout aussi important et nécessaire d'appliquer des mesures écologiques au parc des bâtiments déjà existants.

Fig.11 : KRONSBURG (HANOVRE – Allemagne)

Source: www.ademe_eco_quartier.fr



E. P. A. U
BIBLIOTHEQUE

TABLEAU 5 : ECOQUARTIER WEINGARTEN (FREIBURG-IM-BRISGAU - Allemagne),

Source : Synthétisé par l'auteur à partir de www.ademe_eco_quartier.fr

Weingarten (Freiburg-im-Brigau - DE)	
Description du projet	Le quartier de Weingarten date de la fin des années 1960. Construit en réponse à la crise du logement qui sévissait à Freiburg à l'époque, il abrite aujourd'hui 15 000 personnes de différentes origines. Il a été construit selon des standards anciens : compact et comportant plusieurs tours d'habitation. Environ 80% des appartements sont du logement social et appartiennent à la FreiburgerStadtbauGmbH, à savoir la gérance immobilière municipale. Avec environ 840 appartements et 2 500 habitants, Weingarten-Est a été déclaré projet de rénovation urbaine en 1992 à la suite d'efforts intenses déployés par le Forum Weingarten 2000. Cette rénovation a été menée à bien en 2005. L'opération a duré 11 ans et a couvert les étapes suivantes : • Reconstruction des habitations : nouvelles fenêtres, isolation thermique, réhabilitation des entrées, etc. • Aménagement des extérieurs : cheminements piétonniers, pistes cyclables, terrain d'aventure pour les enfants et déconstruction-transformation de la route pour la rendre plus praticable pour les piétons
Objectifs	Les principaux objectifs sont : • Communication et développement de réseaux sociaux • Soutien aux habitants pour la résolution de conflits de quartier • Création d'un sentiment de responsabilité par rapport à l'environnement et d'identification au quartier • Stabilisation et amélioration de la situation sociale des habitants du quartier • Aménagement d'une salle commune dans les quatre immeubles de plusieurs étages • Présentation d'une charte de participation des habitants aux nouveaux arrivants • Depuis 2003, mise à disposition gratuite des concierges pour des petites réparations et résolution de problèmes quotidiens (poubelles, caves cambriolées, ...) • Projet d'emploi local pour des chômeurs de longue durée par le Club pour le Développement de Mesures municipales en faveur de l'Emploi. • Le Terrain de jeux Push, un centre de pédagogie et de loisirs pour enfants.
Structure et financement	Avec un budget de près de 30 M€, la réhabilitation de Weingarten est l'un des plus gros projets de la Ville de Freiburg. Les coûts du travail (2,8 postes de travailleurs sociaux et un 50% mis à disposition par l'administration) ainsi que les loyers et le matériel sont couverts par une subvention municipale.
Rôles et partenaires	Le Forum Weingarten 2000, en tant que membre actif du Club local des habitants, est responsable des différents sous-groupes suivants : • Le "Bureau du quartier" – qui informe, planifie et coordonne les activités du quartier de manière à préserver de bonnes relations de voisinage et à stabiliser l'ensemble du quartier. • L'"offensive ludique" (Le terrain de jeu Push) – terrain de loisirs pour les enfants qui contient un terrain d'aventure, une maison miniature pour des activités de petits groupe, un module de chandelier mobile déplaçable sur d'autres terrains de jeu ailleurs. • Implication des habitants – un des soucis majeurs du Bureau de quartier était de mettre en place la participation des habitants. Les employés ont donc élaboré un questionnaire, fait des enquêtes et organisé des rencontres entre habitants. Ces derniers ont élu pour 2 ans un Conseil des locataires, qui a établi des règles démocratiques de participation. • Le Conseil de rénovation – a été un comité essentiel, composé de représentants des habitants, de la municipalité et de différentes initiatives du quartier ainsi que d'hommes d'affaires (tous ayant droit de vote). • Les experts de la municipalité et de l'agence immobilière "FreiburgerStadtbauGmbH"
Prochaines étapes	"Weingarten-Ouest" Avant que la rénovation de Weingarten-Ouest ne soit terminée, les habitants soutenus par le Bureau du quartier, ont fondé un groupe pour la promotion de la rénovation de la partie Est de Weingarten et ses 1500 logements. Le Bureau du quartier se chargera également d'y organiser la participation citoyenne. Les premières élections d'un Conseil des locataires ont déjà eu lieu et une Commission de rénovation va être mise en place. "Le Conseil des locataires "Weingarten" Le Conseil des locataires (un comité d'habitants élus) sera étendu à la partie Ouest du quartier de Weingarten. En janvier 2006, un Conseil a été fondé à l'échelle de l'ensemble du quartier pour discuter des sujets importants concernant le voisinage.

Fig.12 Weingarten (Freiburg-im-Brigau – DE)

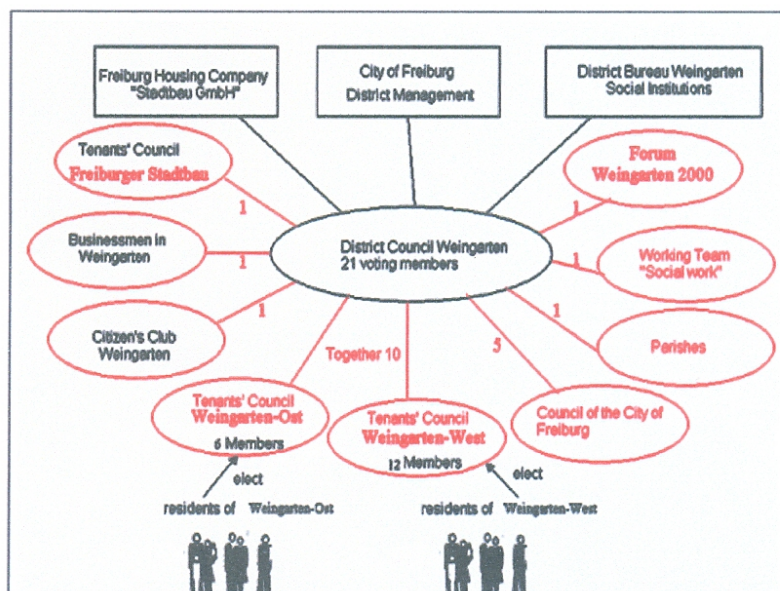
Participation des habitants

Source: www.ademe_eco_quartier.fr



Fig. 13 : Organigramme des principaux acteurs impliqué dans le projet d'écoquartier Weingarten (Freiburg-im-Brisgau-DE).

Source: www.ademe_eco_quartier.fr



Les objectifs:	Le principal objectif du projet est de mettre en place un quartier urbain de façon coopérative et participative, en conformité avec un certain nombre d'exigences écologiques, sociales, économiques et culturelles.	un quartier sans carburants fossiles • 50% de réduction de l'énergie consacrée aux transports • 60% de réduction de l'énergie domestique comparée à la moyenne des ménages britanniques • 90% de réduction de la consommation d'énergie de chauffage • Recours aux énergies renouvelables • 30% de réduction de la consommation d'eau • Réduction de la masse des déchets et encouragements au recyclage • Matériaux de construction fournis par des producteurs locaux (dans un rayon inférieur à 60 km à la ronde) • Développement de ressources locales (agriculture coopérative de proximité) Développement de la biodiversité dans les zones naturelles	Limitier l'étalement urbain. Respecter le cadre légal(le code de l'environnement)	L'objectif principal était de construire un quartier avec une bonne mixité fonctionnelle (résidence, loisirs et culture, commerce et agriculture) en tenant compte de la protection de l'environnement <i>Objectifs sociaux:</i> • Communication et développement de réseaux sociaux • Soutien aux habitants pour la résolution de conflits de quartier • Stabilisation et amélioration de la situation sociale des habitants du quartier • Aménagement d'une salle commune dans les quatre immeubles de plusieurs étages • Projet d'emploi local pour des chômeurs de longue durée par le Club pour le Développement de Mesures municipales en faveur de l'Emploi. • Le Terrain de jeux Push, un centre de pédagogie et de loisirs pour les enfants • Présentation d'une charte de participation des habitants aux nouveaux arrivants <i>Objectifs environnementaux:</i> • Création d'un sentiment de responsabilité par rapport à l'environnement et d'identification au quartier. Depuis 2003, mise à disposition gratuite des conierges pour des petites réparations et résolution de problèmes quotidiens (poubelles, caves cambriolées,...)
------------------------------	---	---	--	---

2.2. Critères de réussite déduits de l'analyse des exemples:

Les partenaires et leurs rôles déduits de l'analyse des exemples de projets d'écoquartiers se différencient selon la spécificité de chaque projet et les objectifs fixés au départ (Tableau 6).

Tableau 6 : Critères de réussite déduits de l'analyse des exemples

Synthèse de l'analyse de l'écoquartier Vauban	Synthèse de l'analyse de l'écoquartier Bedzed	Synthèse de l'analyse de l'écoquartier Hammarby Sjöstad	Synthèse de l'analyse de l'écoquartier Kronsberg (Hanovre - DE)	Synthèse de l'analyse de l'écoquartier Weingarten (Freiburg-im-Breisgau – DE)
La réalisation de cet écoquartier commence par une décision politique dont le facteur principal déclenchant était le besoin au logement. La participation citoyenne, un paramètre fondamental, accompagne le projet dans toutes ces phases. Aujourd'hui de nombreuses visites guidées sont proposées aux visiteurs de l'écoquartier Vauban.	La démarche suivie par le BEDZED est initiée par le groupe de développement BioRégional, en partenariat avec le conseil municipal de Sutton, dont le principal facteur déclenchant l'environnement, La participation citoyenne était un paramètre fondamental dans toutes les phases du projet, des organisations et des associations assurent l'appropriation de l'ensemble des facteurs à tout les niveaux.	La démarche suivie met l'accent très fortement sur l'importance de la collaboration et de développement de synergie entre les divers acteurs, les facteurs déclenchant pour sa construction étaient la croissance de la population, le cadre légal, vu l'obligation du respect du code de l'environnement et avoir une image verte,	Le principal objectif pour la réalisation de cet écoquartier était de construire un quartier avec une bonne mixité fonctionnelle ce qui implique le développement d'un réseau de partenaires avec différentes agences, commissions et associations qui traitent les différentes problématiques liées aux principes d'un écoquartier dont la gestion des déchets, le traitement des eaux,	Le projet de Weingarten consiste à un projet de rénovation, ce qui nécessite d'impliquer en plus des acteurs ordinaires un conseil de rénovation qui se compose essentiellement par Le Conseil de rénovation – a été un comité essentiel, composé de représentants des habitants, de la municipalité et de différentes initiatives du quartier
• Trois principaux acteurs sont impliqués dans la réalisation de cet écoquartier selon deux sphères: une liée à la partie politique et l'autre à la participation citoyenne. Ces trois acteurs sont le groupe du projet Vauban, la commission du conseil municipal, et le forum Vauban. La réussite du Quartier Vauban est portée par la philosophie opérationnelle du « apprendre en plantant », la mise en œuvre par l'ensemble des partenaires d'une méthodologie de travail ayant la recherche et l'expérimentation comme fondements, avec la capacité de remettre en question et de faire évoluer des pratiques selon l'expérience pratique gagnée sur le terrain.	• La participation citoyenne était un paramètre fondamental dans toutes les phases du projet, • Des organisations et des associations assurent l'appropriation de l'ensemble des facteurs à tous les niveaux. Associations et agences environnementales	Les principaux partenaires sont des commissions et des associations qui traitent les différentes problématiques liées aux principes d'un écoquartier dont : la gestion des déchets, traitement des eaux, mobilité douce,... Les critères déduits donc sont : la Ville de Stockholm Commission pour l'Environnement et la Santé de la Ville de Stockholm, les départements de l'immobilier, des infrastructures et de la mobilité, les agences de protection de l'environnement, les partenaires techniques et économiques (entreprises de construction, propriétaires terriens, etc.), le Conseil du Programme pour l'investissement local, des chercheurs, la commission d'urbanisme et de coordination environnementale, Compagnie des Eaux de Stockholm. Importance de la collaboration et de développement de synergies entre les divers acteurs.	Participation citoyenne Agence, commissions et associations qui traitent les différentes problématiques de l'écoquartier : gestion des déchets, recyclage des eaux, mobilité douce.	• Les acteurs sont répartis selon deux parties : • Partie politique -la municipalité- qui est associée dans chaque étape à la partie des habitants dont la participation citoyenne est un paramètre fondamental dans toutes les phases du projet. • Bureau du quartier • Conseil de rénovation • Les experts de la municipalité et de l'agence immobilière "Freiburger Stadtbau GmbH • Conseil des locataires
Partenaires et rôles				

Conclusion du chapitre 2 :

D'après l'analyse de ces exemples, nous constatons que la démarche suivie dans ces projets est initiée dans la plupart des cas par une décision politique soutenue par une volonté des habitants.

La complexité croissante au niveau de la mise en œuvre de ces projets nécessite des compétences pluridisciplinaires dont l'adhésion de nouveaux acteurs et partenaires avec de nouvelles tâches pour la maîtrise d'ouvrage publique. Ces partenaires traitent les différentes problématiques liées aux principes d'un écoquartier (gestion des déchets, traitement des eaux, mobilité, etc.) d'où la création des différentes associations, agences, liées aux problématiques précédentes.

Le contexte différent des projets implique la différence entre la démarche suivie dans la réalisation et aussi les partenaires et acteurs impliqués dans chacun de ces projets. Mais ça n'exclue pas qu'il y ait plusieurs paramètres communs.

En conclusion, il semble que :

Concernant le domaine participatif : La participation des citoyens accompagne le projet durant toutes ses phases. Les employés (maître d'œuvre) élaborent un questionnaire, font des enquêtes et organisent des rencontres entre habitants. Pour cela il y a la création des associations d'habitants qui prennent la responsabilité des activités d'animation du quartier ainsi que la gestion de structures collectives comme le commerce, etc.

Ces associations représentent le principal organe d'échange d'information, de discussion et de prise de décision, organisation de visites guidées du site, de séminaires, lieu d'expositions permanentes et thématiques.

Concernant le domaine économique : Coordination administrative des différentes autorités locales en charge du projet : les représentants des partis politiques, de l'administration et autres membres consultatifs, les investisseurs, les bureaux d'architectes locaux ainsi que les citoyens, les départements de l'immobilier, des infrastructures et de la mobilité, les partenaires techniques et économiques (entreprises de construction, propriétaires terriens, etc.) le Conseil du Programme pour l'Investissement local, des chercheurs, l'entreprise Rénovation urbaine.

Capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

Concernant le financement de l'écoquartier: Le financement des projets est parfois assuré en partenariat public et privé (PPP) et soutenu par les directions de l'énergie et du transport, etc.

Concernant le domaine environnemental: Des Agences de protection de l'environnement, des commissions pour l'environnement et la santé de la ville, la commission d'urbanisme et de coordination environnementale, consultants spécialisés en environnement, des centre de protection et d'information sur l'environnement, le Centre Energie et Environnement, etc.

Concernant le domaine social: Un Bureau du quartier informe, planifie et coordonne les activités de manière à préserver de bonnes relations de voisinage et à stabiliser l'ensemble du quartier en réglant les problèmes et déficits entres les voisins.

Chapitre 3

Démarche et guide d'accompagnement des projets d'écoquartiers en France

Chapitre 3 : Démarche et guide d'accompagnement des projets d'écoquartiers

Nous proposons d'étudier dans ce chapitre les démarches et guides d'accompagnement des projets d'écoquartiers liés à la maîtrise d'ouvrage par les collectivités de certains pays européens, par exemple la France.

3.1 La démarche initiée par la CPA (Communauté des Pays d'Aix-en-Provence) en France :

Cette démarche est intéressante à étudier puisqu'elle est mise à disposition des maîtres d'ouvrage comme un référentiel qui les soutiendra dans le management des projets.

La définition de l'écoquartier tenue par la CPA est la suivante : « Un écoquartier se caractérise par la mise en œuvre d'une démarche – projet visant à atteindre un certain nombre d'objectifs afin de :

- Satisfaire aux enjeux globaux de la planète.
- Répondre aux enjeux locaux de développement durable.
- Renforcer la durabilité de la ville.

Le maître d'ouvrage est le pilote du projet de quartier durable. Il est garant de sa définition et sa mise en œuvre.

Concevoir un écoquartier implique un retournement d'analyse et une inversion du regard. Retournement qui est proposé par le ministère des énergies et de l'environnement et de développement durable (MEEDDM) de France à partir de quatre (04) thématiques :

-Gouvernance et pilotage

- Organiser la gouvernance
- Maîtrise d'ouvrage -Maîtrise d'œuvre-
- Le droit au service du projet.
- *Penser le développement économique et social*
- Dessiner un quartier cohérent
- *Performances et environnement*
- Une nouvelle façon de penser et d'agir,
- Gérer la croissance urbaine

- Organiser les déplacements
- Localiser l'Ecoquartier
- *La qualité urbaine et architecturale*
- Repenser l'habitat
- Eco-aménagement, éco-construction, éco-rénovation²⁷

La présente recherche consiste à étudier la maîtrise d'ouvrage, qui est liée à la thématique gouvernance et pilotage et se propose d'étudier la maîtrise d'ouvrage qui est liée à la thématique Gouvernance et Pilotage dont l'objectif est de se doter d'une ambition commune et partagée dans le quartier en:

▪ *Créant une structure de pilotage spécifique **au projet** bénéficiant d'une certaine autonomie, de compétences transversales et d'un budget propre :*

La maîtrise d'ouvrage doit associer dans un comité de pilotage les différents services des corps institutionnels (Agence d'urbanisme, communes, wilaya, etc.) afin de pouvoir avancer ensemble en tenant compte à la fois des orientations politiques locales et nationales et des évolutions réglementaires. Le maître d'ouvrage associera aussi les associations concernées et en particulier les associations de riverains qu'il faut souvent persuader que le changement proposé peut être bénéfique pour leur cadre de vie.

▪ *Choisissant et mettant en place des outils de gouvernance : participation, transparence et communication*

Dans cette gouvernance, les habitants ont un rôle important à jouer. La nouvelle gouvernance réside dans ce double mouvement : demander de changer les comportements de chacun exige aussi des décideurs d'adapter leur offre aux besoins des personnes et, pour cela, la meilleure solution réside dans davantage de démocratie locale. L'art de gouverner un territoire consistera à partager les décisions avec ceux qui vivent ou qui vivront sur celui-ci.

Les outils à développer sont multiples. Ils concernent **la citoyenneté, la communication et les partenariats.**

²⁷ PAYS D'AIX, *Réaliser un quartier durable en Pays d'Aix*, op.cit

Capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

- *Se situant dans une démarche de qualité : évaluer et adapter le projet à chaque étape*

Les projets d'écoquartiers exigent trois types d'analyse :

Définir des objectifs avec des exigences de performance, Les questions d'équité, de moyens, d'efficacité économique... sont à traiter ensemble (même si le contexte local entraîne une hiérarchisation de certains de ces enjeux).

Définir des moyens (humains, financiers...) mais aussi des méthodes et des outils, suivi, évaluation, etc qui permettront d'atteindre les objectifs,

Elaborer et mettre en œuvre des « stratégies durables ».

- *Favorisant une meilleure coordination entre la collectivité et les organismes institutionnels* : Un écoquartier est un projet où le maître d'ouvrage ne peut pas être seul pour la réalisation d'objectifs multiples. Une charte de développement durable permet de préciser le rôle et les engagements de chacun. Des partenariats sont nécessaires et avant de partager les expériences, il est nécessaire de partager les objectifs. Le comité de pilotage est une structure indispensable car il doit permettre l'élaboration d'un document cadre qui correspond à un «contrat d'objectifs» entre partenaires²⁸.

Tableau.7 : synthèse des objectifs incontournables et ceux recommandés liés à la maîtrise d'ouvrage, Source : COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX, Réaliser un quartier durable en Pays d'Aix, Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la conception d'écoquartier, JUILLET 2010, www.agglo-paysdaix.fr

GOUVERNANCE ET PILOTAGE			
Les objectifs incontournables		Les objectifs recommandés	
01	Créer une structure de pilotage spécifique au projet bénéficiant d'une certaine autonomie, de compétences transversales et d'un budget propre.	05	Reconnaitre, valoriser et faire évoluer les métiers, les compétences et les dispositifs, notamment par la formation et les échanges.
02	Choisir et mettre en place les outils de gouvernance : participation, transparence et communication.	06	Mettre en place un système de management adapté au projet et le faire évoluer.
03	Se situer dans une démarche de	07	Favoriser une meilleure

²⁸ COMMUNAUTE DES PAYS D'AIX, Réaliser un quartier durable en Pays d'Aix, Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la conception d'écoquartier, JUILLET 2010, www.agglo-paysdaix.fr

Capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

	qualité: évaluer et adapter le projet à chaque étape.		coordination entre la collectivité et les organismes institutionnels.
04	Mettre en commun, promotion, capitalisation et partage des expériences.		

NB. Pour plus de détail sur cette démarche, se reporter à l'Annexe 01.

3.2. Exemple de dispositif d'accompagnement des projets d'écoquartier par Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU)²⁹.

L'étude de ce dispositif d'accompagnement des projets d'écoquartiers de Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU) a été choisi vu son objectif qui sert à déployer un véritable accompagnement des projets, dès leurs phases amont et dans toute leur durée, par des actions liées aux compétences communautaires.

La mise en œuvre d'un projet d'écoquartier nécessite le recours à de nouvelles compétences ainsi qu'une acculturation particulière des acteurs du projet. Cadrer l'accompagnement des projets d'écoquartier est assuré par **un contrat** tout au long du projet. Cet accompagnement prend diverses formes avec des ambitions contractualisées reformalisées à chaque étape de projet. Ces étapes sont :

Etape 1 : Déclaration d'intention

Etape 2 : Etudes préalables

Etape 3 : Etudes pré-opérationnelles

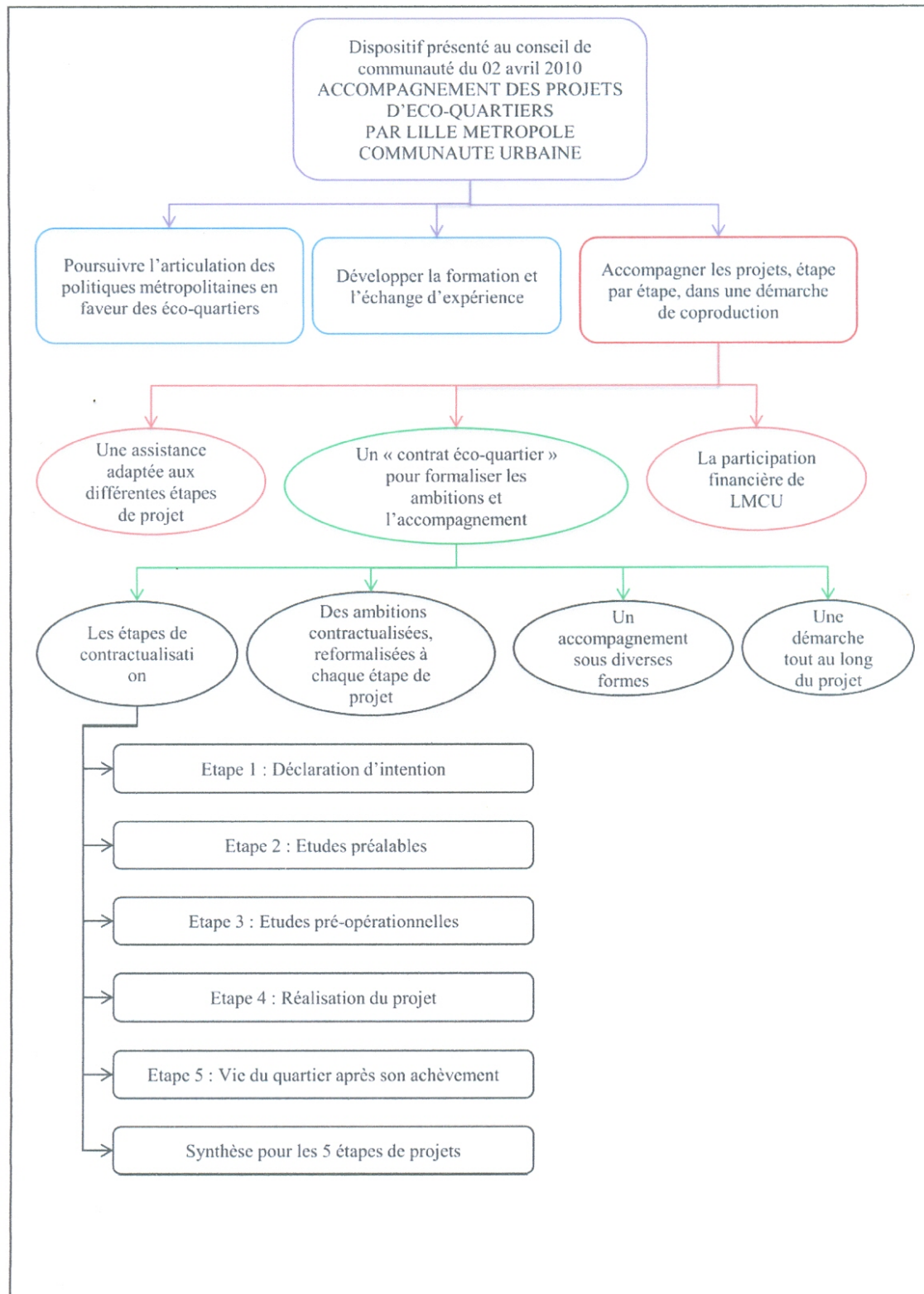
Etape 4 : Réalisation du projet

Etape 5 : Vie du quartier après son achèvement

Les objectifs de développement durable seront définis sur la base de ceux proposés dans la charte des écoquartiers et vont être contractualisés pour assurer un meilleur accompagnement et garantir au mieux le respect des ambitions initiales de l'écoquartier.

²⁹ www.lillemetropole.fr

Fig.14 : Cadre général et différentes étapes du dispositif d'accompagnement d'un projet d'écoquartier, (LMCU), Source : Synthétisé par l'auteur



Capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

Pour cadrer l'accompagnement des projets d'écoquartier, il est nécessaire de définir une contractualisation d'objectifs adaptée à chaque étape du projet afin d'engager les partenaires et déclencher un accompagnement comme suit :

- *Une démarche tout au long du projet*³⁰ : La démarche proposée par LMCU consiste à déployer un accompagnement tout au long du projet, adapté aux différentes étapes de l'opération. Que nous avons cité précédemment.

A chacune de ces étapes seront définis des **objectifs** de développement durable adaptés. Puis, pour chaque étape, un **engagement** sur ces objectifs sera contractualisé de manière à enclencher **l'accompagnement** approprié. La contractualisation sur l'engagement et l'accompagnement sera actualisée à chaque étape de façon à coller au plus près aux particularités de chaque projet.

³⁰ www.lillemetropole.fr

Capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

- *Un accompagnement sous diverses formes :*

- L'accompagnement pourra se traduire par : Le cofinancement de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur le développement durable, la participation, l'évaluation du coût global, ... tout au long des projets.
- La mobilisation d'experts internes à LMCU sur différents thèmes de la démarche écoquartier.
- Le cofinancement d'études spécifiques liées aux ambitions de développement durable poursuivies.
- Le cofinancement d'actions de pédagogie auprès des acteurs du projet, ou d'actions originales de participation.
- La mobilisation des aides à l'habitat durable définies par la Politique Locale de l'Habitat de LMCU.
- Le cofinancement d'investissements expérimentaux (un seul cofinancement de ce type par écoquartier). Par expérimentation, on entend une démarche non encore mise en œuvre de façon significative sur la métropole, via l'AMO développement durable, une assistance à l'identification des aides mobilisables auprès d'autres institutions et d'une assistance au montage des dossiers de demande d'aide.
 - *Des ambitions contractualisées, reformalisées à chaque étape de projet :* Lors de la déclaration d'intention, les collectivités s'engageront par délibération à :
 - Choisir un site répondant aux niveaux de « performance écoquartier » définis par la charte des écoquartiers sur ce thème.
 - Etudier dans les étapes suivantes la totalité des 24 thématiques de l'urbanisme durable proposées par la charte.
 - *Les étapes de contractualisation* sont résumées dans les tableaux 8 à 12 comme suit:

Capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

Tableau. 8 : Etape 1 : Déclaration d'intention, Source : www.lillemetropole.fr

L'engagement	L'accompagnement
• Choix d'un site répondant aux niveaux de « performance écoquartier » définis par la charte pour le choix du site • Etudier dans les étapes suivantes la totalité des 24 thématiques de l'urbanisme durable proposées par la charte. • Décider dès le départ d'atteindre, en fin de projet, le niveau de « performance écoquartier » sur au moins 15 des 24 thèmes d'urbanisme durable de la charte, dont 8 incontournables et 7 à définir dans les phases ultérieures de projet. • Rappel : Les 15 thèmes minimum retenus ne sont pas choisis d'emblée (à l'exception des 8 incontournables), mais sont définis progressivement lors des études préalables et pré-opérationnelles, dans le cadre d'une réflexion collective entre partenaires du projet. Les niveaux de « performance éco-quartier » ont été concertés avec les acteurs du territoire pour être à la fois ambitieux et accessibles. • Formaliser dès l'étape suivant le système de management de l'opération et la démarche participative	• Cofinancement d'une ou plusieurs missions d'AMO sur toute la durée du projet, portant sur : • le développement durable (aspects sociaux, environnementaux et économiques) ; • la gouvernance du projet et la formalisation du système de management de l'opération ; • la participation citoyenne ; • l'estimation du coût global et la recherche d'aides financières • Mise en place d'un réseau d'experts de LMCU sur la durée du projet

Tableau. 9 : Etape 2 : Etude préalable, Source : www.lillemetropole.fr

L'engagement	L'accompagnement
• Lancer les études préalables spécifiques à la démarche d'éco-quartier, complémentaires aux études habituelles • Première identification des thèmes à traiter au niveau de « performance écoquartier » (au moins 15 sur 24), suite à l'examen des 24 thèmes proposés par la charte écoquartiers. • Première estimation de la faisabilité financière du projet dans sa dimension développement durable. • Lancement de la démarche participative.	• Cofinancement des études préalables sur les thèmes traités au niveau de « performance éco-quartier », préconisées par l'AMO Développement Durable en complément des études habituelles • Cofinancement d'actions spécifiques (pédagogie, participation, ...) • Assistance, via l'AMO Développement Durable, à l'élaboration d'une 1^{ère} estimation des coûts et économies liées à la démarche développement durable (coût global)

Capacité de maitrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

Exemples d'études à mener à cette étape
• diagnostic environnemental du site ; • étude de micro-PDU ; • études de programmation en fonction des objectifs de mixité des fonctions urbaines, de mixité sociale, de densité ; • étude d'aménagement pour la définition du plan masse et l'évaluation de l'impact environnemental du plan masse ; • pré-évaluation « développement durable » du projet, etc... • Les études seront menées aux échelles pertinentes de territoire, c'est à dire, pour de nombreux aspects, au delà du seul périmètre de l'écoquartier.

Tableau. 10 : Etape 3 : Etudes pré-opérationnelles, Source : www.lillemetropole.fr

L'engagement	L'accompagnement
• Lancement des études techniques complémentaires sur les thèmes traités au niveau de « performance écoquartier » • A l'issue de l'ensemble des études pré opérationnelles, ajustement éventuel du choix des thèmes portés au niveau de « performance écoquartier » • Elaboration des cahiers des charges environnementaux des espaces publics et des bâtiments	• Cofinancement des études techniques complémentaires sur les thèmes traités au niveau de « performance éco-quartier » • Via l'AMO Développement Durable, assistance à : - l'ajustement du choix des thèmes portés au niveau de « performance écoquartier » - la définition des cahiers des charges environnementaux des espaces publics et des bâtiments
• Traduction des engagements de développement durable dans les documents d'urbanisme (PLU) et les documents contractuels avec l'aménageur ou autres parties prenantes • Bilan financier avec identification du coût global des démarches de développement durable.	- la traduction des engagements de développement durable dans les documents d'urbanisme (PLU) et les documents contractuels avec l'aménageur ou autres parties prenantes ; - la définition du coût global des démarches de développement durable • Cofinancement d'actions spécifiques (pédagogie, participation, ...)
Exemples d'études à mener à cette étape	
Exemples d'études techniques complémentaires : - étude d'approvisionnement énergétique du quartier, - étude de corridors écologiques, - étude de mise en place de systèmes spécifiques de collecte et traitement des déchets,	

Capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

Tableau. 11 : Etape 4 : Réalisation du projet, Source : www.lillemetropole.fr

L'engagement	L'accompagnement
Transcription claire et indiscutable des objectifs de développement durable à atteindre, notamment dans les documents contractuels : contrats entre aménageurs et constructeurs (CCCT), contrats entre constructeurs et leurs entreprises (DCE et marchés de travaux), ... • Organisation de l'ensemble des acteurs, de façon à anticiper les problématiques liées à la mise en œuvre de prescriptions spécifiques (recherche de fournisseurs, formation à la mise en œuvre des matériaux, ...) • Contrôle permanent et évaluation des solutions mises en œuvre, notamment via le suivi de chantier et l'évaluation des performances des bâtiments jusqu'à 3 ans après leur mise en service. • Bilan financier avec identification du coût global des démarches de développement durable. • Evaluation de l'atteinte des niveaux de « performance écoquartier » à l'issue de la réalisation.	Via l'AMO Développement Durable : assistance à la mise en œuvre des engagements ci-contre. • Cofinancement d'études complémentaires nécessaires. • Mobilisation éventuelle des aides à l'habitat durable de la Politique Locale de l'Habitat de LMCU. • Cofinancement d'investissements expérimentaux (une expérimentation par écoquartiers).
- Mission de suivi des chantiers ...	
Exemples d'études à mener à cette étape	

Tableau. 12 : Etape 5 : Vie du quartier après son achèvement, Source : www.lillemetropole.fr

L'engagement	L'accompagnement
• Assurer la pérennité d'une gestion « développement durable » du site : - Associer en amont des gestionnaires et vérifier leur capacité à mobiliser les moyens adaptés à la gestion des projets envisagés - Au moment de la remise des ouvrages par les aménageurs et constructeurs, s'assurer de la remise des plans de gestion « développement durable » - Mettre en place le cas échéant des modes de gestion innovants (innovation dans les partenariats, dans les contrats de gestion, ...)	• Via l'AMO Développement Durable : assistance à la mise en œuvre des engagements ci-contre. • Cofinancement d'études complémentaires nécessaires à la mise en œuvre des ambitions ci-contre.

Capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

En synthèse, il peut être présenté ce qui suit :

Tableau. 13 : Synthèse des cinq étapes.

L'engagement	L'accompagnement
• Cofinancement de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur toute la durée du projet : développement durable, participation, analyse coût global et recherche de financement ... • Cofinancement d'études spécialisées, complémentaires aux études habituelles, sur les thèmes traités au niveau de « performance écoquartier » • Mobilisation d'expertise interne LMCU sur toute la durée du projet • Cofinancement d'actions de pédagogie ou de participation • Priorité pour l'octroi des aides à l'habitat durable de la Politique Locale de l'Habitat • Cofinancement d'investissements expérimentaux • Choix d'un site adapté • Etudier les 24 thèmes de la charte aux étapes pertinentes du projet, avec les approfondissements techniques nécessaires • In fine, atteindre la « performance écoquartier » sur au moins 15 des 24 thèmes de la charte (dont les 8 incontournables) • Formaliser un système de management d'opération et une démarche participative dès l'amont du projet • Traduire les exigences de développement durable dans les documents réglementaires et contractuels, puis contrôler et évaluer leur mise en œuvre • Assurer la pérennité des démarches de développement durable dans la vie du quartier après son achèvement. • Etablir des bilans financiers en coût global	• Cofinancement de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur toute la durée du projet : développement durable, participation, analyse coût global et recherche de financement ... • Cofinancement d'études spécialisées, complémentaires aux études habituelles, sur les thèmes traités au niveau de « performance écoquartier » • Mobilisation d'expertise interne LMCU sur toute la durée du projet • Cofinancement d'actions de pédagogie ou de participation • Priorité pour l'octroi des aides à l'habitat durable de la Politique Locale de l'Habitat • Cofinancement d'investissements expérimentaux • Choix d'un site adapté • Etudier les 24 thèmes de la charte aux étapes pertinentes du projet, avec les approfondissements techniques nécessaires • In fine, atteindre la « performance écoquartier » sur au moins 15 des 24 thèmes de la charte (dont les 8 incontournables) • Formaliser un système de management d'opération et une démarche participative dès l'amont du projet • Traduire les exigences de développement durable dans les documents réglementaires et contractuels, puis contrôler et évaluer leur mise en œuvre • Assurer la pérennité des démarches de développement durable dans la vie du quartier après son achèvement. • Etablir des bilans financiers en coût global

Conclusion du chapitre 3

D'après cette étude nous constatons que la maîtrise d'ouvrage d'un projet d'Ecoquartier à l'étranger est organisée pour répondre aux objectifs de développement durable liés aux domaines économique, social, et environnemental. Ce qui justifie l'aptitude de ces projets à répondre à leurs objectifs définis en amont, selon les synthèses des trois paramètres citées précédemment.

Chapitre 4 :
Capacité de maitrise d'ouvrage publique
en Algérie

Chapitre 4: Capacité de maîtrise d'ouvrage publique en Algérie

4.1 STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DURABLE EN ALGERIE

4.1.1 Enjeux environnementaux en Algérie et plan d'Action de développement durable

Consciente des enjeux que l'environnement représente pour un développement durable, l'Algérie adopte actuellement des stratégies pour la préservation de l'environnement dans différents secteurs. Ces stratégies reposent sur plusieurs axes, entre autres : la préservation de l'eau, des sols, des forêts, des écosystèmes sensibles (littoral, steppe, Sahara), la dépollution industrielle, la protection du patrimoine archéologique, des espaces naturels, des espèces animales et végétales, des aires marines, la gestion des déchets spéciaux qui s'inscrit dans la Stratégie Nationale Environnementale (SNE), ainsi que dans le Plan National d'Actions Environnementales et du Développement Durable (PNAE-DD) à travers l'adoption d'un Programme National de Gestion Intégrée des Déchets Ménagers et Assimilés (PROGDEM).³¹

En Algérie cependant, l'aménagement du territoire ainsi que l'urbanisme ne semblent pas suffisamment associés à cet effort. Insuffisance que la présente recherche souhaite modestement contribuer à identifier.

En 2011, sur 153 pays étudiés, l'Algérie a été classée 42e dans le monde en matière de protection de l'environnement. Selon un classement établi par des chercheurs américains de l'environnement s'appuyant sur des mesures (comme la qualité de l'air, de l'eau, de la biodiversité, des contraintes sur les écosystèmes, des traitements des déchets et de la gouvernance de l'environnement), c'est le premier pays dans le monde Arabe et le deuxième en Afrique³².

Dans ce cadre, l'Algérie a organisé des salons dédiés à l'environnement et au développement durable dont nous citerons à titre d'exemple le Premier Salon international de l'environnement en Octobre 2012³³, ainsi qu'une Journée d'information en 2012 au profit de la société civile sur les enjeux de la Conférence de l'ONU sur le Développement Durable (Rio+20) portant sur les positions défendues par l'Algérie et

³¹ www.portail.cder.dz

³² Op cit

³³ Consacré à l'exposition des équipements, des technologies et services de l'environnement, notamment dans le traitement de l'air, la gestion des déchets, les risques, les sites sols, l'exploitation des énergies renouvelables

l'Afrique face aux défis des changements climatiques et en faveur de la consécration du développement durable. Par ailleurs, deux Salons consacrés au développement durable ont été organisés du 15 au 17 octobre 2012 à Oran : le Salon « Era » organisé par la Chambre algéro-allemande de Commerce et d'Industrie et le salon « EnviroAlgérie », parrainé par le Ministère fédéral de l'Economie et de la Technologie d'Allemagne.³⁴

Le projet s'inscrit pleinement dans le Cadre de la Coopération Stratégique 2012-2014 et le Programme des Pays du PNUD 2012-2014. Il s'agit d'un projet intégré qui répond à des priorités nationales et à des besoins formulés par le Gouvernement Algérien³⁵. Il serait intéressant de connaître la mission réservée par ces projets à l'urbanisme qui, malgré son rôle clé, semble négligé en Algérie.

4.1.2. Stratégie de développement durable urbain en Algérie.

Le Gouvernement Algérien a mis en œuvre une stratégie nationale de l'environnement et un Plan National d'Action dans le cadre du Programme d'Investissement 2010- 2014 pour l'Environnement et le Développement Durable (PNAE-DD) qui visent à intégrer la viabilité environnementale dans la stratégie de développement du pays³⁶.

Dans un entretien, le Prix Nobel de la Paix, M. Mohan Munasinghe en 2012 a constaté que «les efforts remarquables ont été déployés pour le respect et la protection de l'environnement et le développement durable». Selon lui, «Il existe trois aspects importants pour le développement durable d'un pays, à savoir la croissance économique, le développement social et le respect de l'environnement. Les trois éléments sont réunis en Algérie»³⁷. Certes, ils sont pris en charge par la nouvelle législation, mais force est de constater que les actions sur le terrain tardent à se réaliser.

³⁴ www.portail.cder.dz/

³⁵ Idem

³⁶ Idem

³⁷ Interview rapporté par *Le jour d'Algérie* 2012.

Ce chapitre consiste à comprendre l'organisation de la maitrise d'ouvrage publique en Algérie pour cela nous avons deux parties :

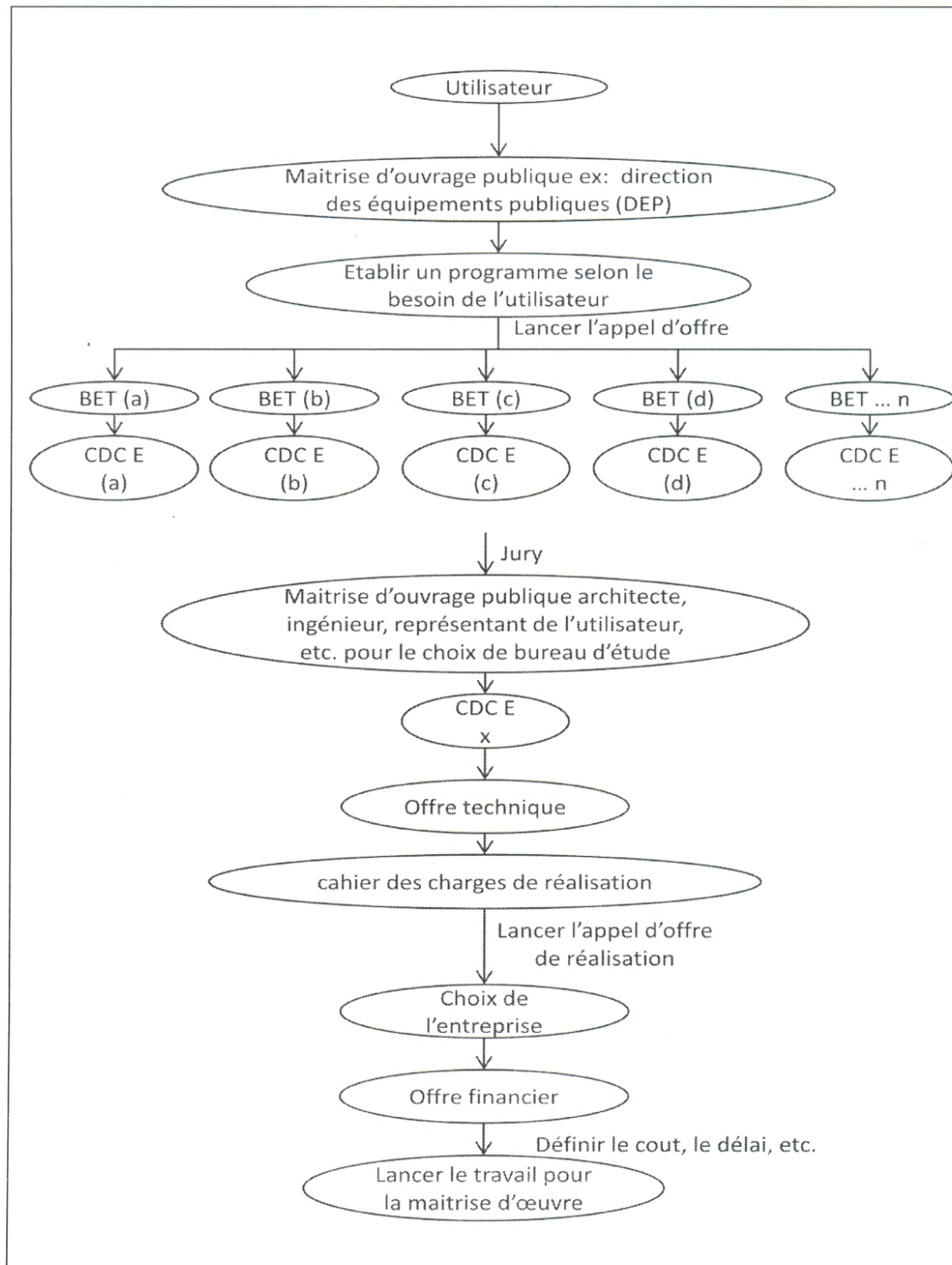
4.2. Pratique courante de maîtrise d'ouvrage en Algérie

4.2.1. La première partie : Sur le terrain, nous avons eu un entretien avec un représentant de la maitrise d'ouvrage publique de la Direction des Equipements Publics (DEP) à la Direction de l'Urbanisme et de la Construction (DUC) d'Alger, afin de comprendre comment s'organise cette dernière ? Quelles sont les étapes et les acteurs impliqués? Nous avons résumé les informations délivrées dans l'organigramme (fig.17 page 54).

Cet organigramme explique le processus et les différents acteurs impliqués dans l'organisation de la maitrise d'ouvrage publique en Algérie. Le processus commence par une demande de l'utilisateur à la maitrise d'ouvrage publique qui établit un programme selon ses recommandations pour lancer un appel d'offre aux différents bureaux d'étude techniques. Chacun de ces bureaux établit un cahier des charges en essayant de répondre au programme défini par la maitrise d'ouvrage publique MOP qui choisit avec un jury composé d'une équipe pluridisciplinaire : architecte, ingénieur, représentant de l'utilisateur un des bureaux d'étude qui va prendre en charge le projet.

Fig. 15 : Etapes et acteurs impliqués dans la maitrise d'ouvrage publique en Algérie,

Source: synthétisé par l'auteur sur la base des informations délivrées par la DUC d'Alger.



BET : bureau d'étude technique

CDC : cahier des charges

4.2.2. Deuxième partie : Afin de comprendre le processus et les étapes liées à la maîtrise d'ouvrage et en l'absence de texte spécifique, nous proposons d'étudier l'Arrêté interministériel portant modalités d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre en bâtiment. Nous allons cibler en particulier les étapes ainsi que la réglementation liée aux différentes missions en matière de maîtrise d'ouvrage, sans nous attarder sur la maîtrise d'œuvre.

L'Arrêté interministériel portant modalités d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre en bâtiment pour le compte des administrations publiques et des établissements publics à caractère administratif, ci-après désignés par le Maître de l'Ouvrage, définit les différentes missions de maîtrise d'œuvre en bâtiment et leur contenu, les règles particulières de passation et d'exécution des contrats y afférents, ainsi que le mode et les conditions de rémunération qui leur sont applicables (*Article 01*).³⁸

Le maître d'ouvrage définit le coût d'objectif, les délais, les normes de qualité auxquels le maître d'œuvre est tenu de répondre (*Article 03*). Le coût d'objectif est le coût global prévisionnel toutes taxes comprises de l'ouvrage, déterminé par le Maître d'œuvre sur la base des conditions économiques prévalant au moment de l'établissement de son offre (*Article 04*).

Le maître d'ouvrage arrête le programme sur lequel la maîtrise d'œuvre commence à répondre suivant ces missions³⁹. L'exercice de ces missions peut inclure également toute autre prestation nécessaire à la bonne exécution du projet et définie au contrat de maîtrise d'œuvre (*Article 05*).

La mission « esquisse » est menée sur la base du programme présenté par le Maître de l'Ouvrage, dans chacune de ces missions la maîtrise d'ouvrage s'implique.

Le maître d'ouvrage finalise la mission « avant projet » par approbation du dossier présenté par le maître d'œuvre. Il désigne l'organisme chargé du contrôle technique de la construction (CTC) et assiste à l'élaboration du dossier relatif à la

³⁸ Journal Officiel de la République Algérienne du 26 Octobre 1988

³⁹ - la mission "Esquisse",
- la mission "Avant-projet",
- la mission "Projet d'exécution",
- la mission "Assistance dans le choix de l'Entrepreneur",
- la mission "Suivi et contrôle de l'exécution des travaux",
- la mission "Présentation des propositions de règlement".

Capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

demande de permis de construire. Il assure l'approbation du dossier d'exécution suivant un planning établi à cet effet (*Article 08*).

Dans la mission "Assistance dans le choix de l'entrepreneur", le maître de l'ouvrage assiste dans l'analyse et l'évaluation de l'offre ou des offres, dans les négociations, et dans la rédaction et dans la mise au point définitive du marché à passer avec l'Entrepreneur. Dans tous les cas, la réception des offres est assurée par le Maître de l'Ouvrage dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur (*Article 09*).

Et enfin assister le Maître de l'Ouvrage à appliquer les clauses financières du contrat, et notamment les révisions des prix et des pénalités.

Le Maître de l'Ouvrage élabore le programme de l'opération sur la base duquel sont lancées les (ou la) consultations des Maîtres d'œuvre. Le programme, établi à partir d'une ou plusieurs études de définition, indique les besoins, les objectifs et les conditions auxquels doit satisfaire l'ouvrage. Il doit en outre fixer les caractéristiques fonctionnelles et techniques correspondantes⁴⁰.

La lecture de cet Arrêté montre le caractère pratique de ces articles dédiés à la mission du maître d'œuvre. S'il expose explicitement la mission du maître de l'ouvrage, il appelle cependant à l'élaboration d'un référentiel l'aidant à la conduire au mieux.

Ainsi nous constatons que la maîtrise d'ouvrage publique en Algérie est organisée davantage pour répondre à des objectifs liés au domaine économique à savoir le coût, les délais, la qualité du projet, qu'au domaine social et environnemental.

Malgré leur citation par les lois liées à l'aménagement du territoire et la protection de l'environnement, l'application des objectifs de développement durable n'apparaît pas dans les faits et ne semble pas prise en compte dans les phases du projet.

⁴⁰ Le programme comporte les quatre (04) parties suivantes :

- Les données physiques essentielles
- Les besoins à satisfaire concernant notamment les surfaces, volumes, relations, etc..., nécessaires à la couverture des exigences fonctionnelles ainsi que les objectifs en matière de coût, de délai et de qualité des ouvrages.
- Les contraintes qui résultent des diverses réglementations d'ordre technique, urbanistique ou autres qui s'imposent au Maître de l'Ouvrage, et par conséquent au Maître d'œuvre, ainsi que les prescriptions techniques et fonctionnelles lorsqu'elles existent, les coûts des ouvrages lorsqu'ils sont normalisés.
- Les exigences d'ordre technique et architectural. *Article 17*

4.3. Interprétation des résultats et recommandations :

L'analyse du processus de maîtrise d'ouvrage des cas étrangers concerne essentiellement trois points, à savoir:

- Les objectifs incontournables et ceux recommandés liés à la gouvernance et au pilotage du projet d'écoquartier.
- Les partenaires et rôles : les acteurs impliqués avec leurs rôles, et aussi le mode de financement des projets d'écoquartier.
- Les différentes étapes de contractualisation qui cadre et accompagne le projet d'écoquartier dès la phase amont jusqu'à la fin tout en précisant les engagements et l'accompagnement dans chacune de ces étapes.

-Les observations liées au paramètre « *Les objectifs incontournables et ceux recommandés liés à la gouvernance et au pilotage du projet d'écoquartier* »

A ce stade de la recherche, en Algérie, il ne semble pas y avoir un guide d'accompagnement qui définisse les objectifs incontournables et ceux recommandés liés à la gouvernance et au pilotage des projets.

-Les observations liées au paramètre « *Les partenaires et rôles : les acteurs impliqués avec leurs rôles, et aussi le mode de financement des projets d'écoquartier* » se présentent comme suit :

Tableau.14 : Observations concernant le domaine participatif, économique, de financement, environnemental et social, Source : synthétisé par l'auteur.

Domaine concerné	Déclinaison	Observations
Le domaine participatif	La participation des citoyens	D'après l'état d'avancement de la présente recherche et la documentation disponible, ce point ne semble pas exister en Algérie dans les textes ni dans les faits
Le domaine économique	la coordination administrative	D'après l'état d'avancement de la présente recherche et la documentation disponible, ce point ne semble pas exister en Algérie dans les textes ni dans les faits
	Commission de conseil	D'après la recherche menée ces points existent en Algérie
	Agences immobilières	

Capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

	les départements de l'immobilier, des infrastructures et de la mobilité, les partenaires techniques et économiques	
	le Conseil du Programme pour l'Investissement local,	D'après l'état d'avancement de la recherche menée et la documentation disponible, ce point n'existe pas en Algérie dans les faits.
	L'entreprise Rénovation urbaine	D'après la recherche menée ce point existe en Algérie
Le financement	Le financement des projets	Le financement des projets publics en Algérie est fait généralement par l'Etat. Nous pouvons trouver quelques exemples de projet qui assurent leurs à travers un partenariat public/privé (ppp) comme le projet Alger médina,
Le domaine environnemental	Agences de protection de l'environnement,	A ce stade d'avancement de la recherche menée et la documentation disponible, ces paramètres n'existeraient pas en Algérie.
	La Commission consultative	
	Le Centre de Rénovation urbaine et de protection de l'environnement.	
	"Bureau du quartier"	
	un conseil de rénovation,	

A ce stade de la recherche, il semblerait qu'il n'existe pas de démarches ou bien de guide qui cadre ou accompagne la maîtrise d'ouvrage publique en Algérie.

Capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

-Les observations liées au paramètre « Les différentes étapes de contractualisation qui cadre et accompagne le projet d'écoquartier».

Tableau.15 : Maîtrise d'ouvrage en Algérie au regard des critères de réussite,
Source : synthétisé par l'auteur.

L'ENGAGEMENT	
Cas étranger	Cas Algérie
Choix d'un site adapté	+
Etudier les 24 thèmes de la charte aux étapes pertinentes du projet, avec les approfondissements techniques nécessaires	—
In fine, atteindre la « performance écoquartier » sur au moins 15 des 24 thèmes de la charte (dont les 8 incontournables)	—
Formaliser un système de management d'opération et une démarche participative dès l'amont du projet	—
Traduire les exigences de développement durable dans les documents règlementaires et contractuels, puis contrôler et évaluer leur mise en œuvre	+
Assurer la pérennité des démarches de développement durable dans la vie du quartier après son achèvement.	—
Etablir des bilans financiers en coût global	+
L'ACCOMPAGNEMENT	
Cas étranger	Cas Algérie
Cofinancement de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage	—
Cofinancement d'études spécialisées, complémentaires aux études habituelles.	—
Mobilisation d'expertise interne sur toute la durée du projet	—
Cofinancement d'actions de pédagogie ou de participation	—
Priorité pour l'octroi des aides à l'habitat durable de la Politique Locale de l'Habitat	—
Cofinancement d'investissements expérimentaux	—
Légende : Le signe (-) : Le paramètre n'existerait pas en Algérie à ce stade d'avancement de la recherche menée et la documentation disponible, Le signe (+) : Le paramètre existe en Algérie d'après notre recherche.	

Capacité de maitrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

Dans le cas étranger chacune de ces étapes est contractualisée. D'après l'étude de l'Arrêté interministériel portant modalités d'exercice et de rémunération de la maitrise d'œuvre en bâtiment, en Algérie un contrat accompagne toutes les missions, sauf s'il s'agit d'un projet compliqué.

Conclusion du chapitre 4

La maitrise d'ouvrage d'un projet urbain en Algérie est insuffisante au regard des exigences d'un projet d'écoquartier. Par conséquent, elle nécessite des améliorations répondant à des critères de réussite avérés déduits de l'analyse de quelques exemples de projets réalisés et réussis, suivant les paramètres cités précédemment.

Conclusion générale

Capacité de maitrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

Concevoir un écoquartier, c'est fédérer un grand nombre de problématique et introduire de nouvelles exigences conceptuelles et techniques donc une nouvelle organisation de la maitrise d'ouvrage.

Notre recherche a ciblé essentiellement trois paramètres liés à la maitrise d'ouvrage d'un écoquartier :

- *Partenaires et rôles*
- *Les objectifs incontournables et ceux recommandés liés à la gouvernance et au pilotage du projet d'écoquartier*
- *Les différentes étapes de contractualisation qui cadre et accompagne le projet d'écoquartier*

Pour cela, nous avons par la suite étudié les pratiques courantes de la maitrise d'ouvrage en Algérie en deux phases : la première consiste à un entretien avec un représentant de la maitrise d'ouvrage publique à la DUC d'Alger, puis la deuxième phase à étudier l'Arrêté interministériel portant modalité d'exercice et de rémunération de la maitrise d'œuvre en bâtiment qui aborde un aspect de la maitrise d'ouvrage. Bien que cet Arrêté cible essentiellement la maitrise d'œuvre, il a néanmoins utilement servi notre analyse par la précision des missions du Maître d'ouvrage.

De même, l'analyse d'exemples étrangers était fondamentale et nous a permis de comprendre le processus de maitrise d'ouvrage, de déduire les critères de réussite de ce type de projet puis d'évaluer la capacité de cette dernière en Algérie.

Le choix des exemples à analyser s'est fait suivant trois critères de durabilité: d'exemplarité et de disponibilité de l'information. Cependant, vu qu'ils se trouvent tous en Europe, les critères de réussite cités pourraient sembler non exhaustifs. Cette insuffisance pourrait être levée dans le cadre d'une recherche ultérieure plus poussée.

D'après l'analyse de ces exemples, nous avons néanmoins constaté que la démarche suivie dans ces projets est initiée dans la plupart des cas par une décision politique soutenue par une volonté des habitants. Ce constat souligne directement l'intérêt stratégique de la démarche participative dans tout projet urbain durable.

Capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

En effet, la complexité croissante de mise en œuvre de ces projets nécessite des compétences pluridisciplinaires ainsi que l'adhésion de nouveaux acteurs et partenaires avec de nouvelles tâches pour la maîtrise d'ouvrage publique.

A l'issue de l'évaluation de la capacité de maîtrise d'ouvrage publique en Algérie, nous pouvons relever les observations suivantes :

Concernant le domaine participatif : La participation des citoyens est un paramètre majeur dans tous ces projets, qui accompagne le projet dans toutes les phases. Les employés élaborent un questionnaire, font des enquêtes et organisent des rencontres entre habitants. Pour cela il y a la création d'associations d'habitants qui prennent la responsabilité des activités d'animation du quartier ainsi que la gestion de structures collectives comme le commerce, etc.

Ces associations représentent le principal organe d'échange d'information, de discussion, et de prise de décision, organisation de visites guidées du site, de séminaires, lieu d'expositions permanentes et thématiques.

Il serait intéressant de se pencher sur le nombre et l'efficacité des associations civiles locales en Algérie, ainsi que le soutien que leur accorde les collectivités locales.

Concernant le domaine économique et financier: Un groupe de projet assure la coordination administrative des différentes autorités locales en charge du projet. Le groupe est constitué d'une commission du conseil constituée de représentants des partis politiques, de l'administration et autres membres consultatifs, des investisseurs, des techniciens, des chercheurs et des agences spécialisées.

Le financement des projets est parfois assuré par partenariat publiques et privées (PPP), Le financement est parfois soutenu par des directions de l'énergie et du transport, etc.

En Algérie, le partenariat public-privé bien que porté par les textes de loi, semble tarder à se mettre en place.

Concernant le domaine environnemental : Sont étroitement associées des Agences de protection de l'environnement, des commissions pour l'environnement et la santé de la ville, la commission d'urbanisme et de coordination environnementale, des

Capacité de maitrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

consultants spécialisés en environnement, des centres de protection et d'information sur l'environnement, etc.

En Algérie, l'intersectorialité est également portée par les textes de loi mais non encore systématiquement appliquée.

Concernant le domaine social : Le "Bureau du quartier" informe, planifie et coordonne les activités du quartier de manière à préserver de bonnes relations de voisinage et à stabiliser l'ensemble du quartier.

En Algérie, les associations de quartier, bien qu'actives parfois, semblent démunies de moyens leur permettant d'assurer ces tâches.

Pour ce qui concerne le cas d'étude algérien, nous avons constaté que la maitrise d'ouvrage publique est davantage organisée en réponse à des objectifs liés au domaine économique à savoir le coût, les délais, la qualité du projet, qu'au domaine social et environnemental.

L'application des objectifs de développement durable préconisés par les textes de loi (relatives à l'aménagement d territoire et l'environnement), n'apparaît pas dans les faits. Ils ne semblent pas pris en compte dans les phases du projet public.

Les résultats de l'évaluation montrent que la maitrise d'ouvrage d'un projet urbain en Algérie est insuffisante au regard des exigences d'un projet d'écoquartier. Par conséquent, elle nécessite des améliorations répondant à des critères de réussite avérés déduits de l'analyse de quelques exemples de projets réalisés et réussis, suivant les paramètres cités précédemment.

Les lacunes et insuffisance déduites de l'analyse désignent plus le domaine environnemental et social que le domaine économique dont les objectifs et les décisions apparaissent aux différentes phases du projet.

Les résultats pertinents auxquels a abouti la présente analyse nous encourage à l'approfondir dans le cadre d'une recherche ultérieure élargie à d'autres exemples d'écoquartiers réalisés de par le monde ainsi qu'à l'analyse détaillée du processus de maîtrise d'ouvrage à travers les outils d'urbanisme en cours.

BIBLIOGRPAHIE

Les ouvrages et articles électroniques

- ADEME (non daté), *L'ADEME et la recherche urbaine*, Note de synthèse, www.ademe.fr.
- ADEME (non daté), *L'Approche Environnementale de l'urbanisme, pour concilier urbanisme et environnement*, www.ademe.fr.
- ADEME (non daté), *Réussir un projet d'urbanisme durable*, www.ademe.fr
- BEREZOWSKA-AZZAG Ewa, *L'environnement face aux exigences de développement urbain à Alger*, Séminaire international *Le risorse territorial ineipaesi mediterraneo*, Université de Catane, Faculté d'Architecture de Syracuse, 3-4 mars 2008.
- BEREZOWSKA-AZZAG Ewa, *Comprendre la démarche du projet urbain*, Synergie, Alger; Avril 2012.
- BERDOULAY Vincent, SOUBEYRAN Olivier, *L'écologie urbaine et urbanisme aux fondements des enjeux actuels*, La Découverte, France 2002, 268 p.
- BOVET Philippe, *Eco-quartier en Europe, terre vivante*, France, Mai 2009.
- CHALINE Claude, *L'urbanisation et la gestion des villes dans les pays méditerranéens. Evaluation et perspectives d'un développement urbain durable*, Commission méditerranéenne du développement durable, PNUE-Plan Bleu, Mai 2001, 42p.
- CHARLOT-VALDIEU Catherine et OUTREQUIN Philippe, *Ecoquartier mode d'emploi*, Ed Eyrolles, 2009.
- CHARLOT-VALDIEU Catherine et OUTREQUIN Philippe, *L'urbanisme durable concevoir un éco-quartier*, Le Moniteur, Février 2009, 282p.
- COMELIAU Laurent, HOLEC Nathalie, PIECHAUD Jean-Pierre, *Repères pour l'Agenda 21 local : Une approche territoriale du développement durable*, (association 4D, Paris, 2001, 136 pages.
- CNRS, *Modèles de villes durables. Conception et mises en oeuvre*, 1^{er} séminaire franco-allemand, Paris, Janvier 2007, www.cnrs.fr
- COMITE FRANCAIS POUR L'ENVIRONNEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE (non daté), *Territoires et développement durable, T.1, Guide des collectivités territoriales pour la mise en œuvre d'un développement durable*.
- DA CUNHA Antonio, LERESCHE Jean-Philippe , KNOEPFEL Peter , NAHRATH Stéphane, *Enjeux du développement urbain durable*, Presse Polytechnique et universitaire romande, Lausanne, 2005, 471p.

Capacité de maîtrise d'ouvrage d'un projet d'écoquartier en Algérie

ECOLE POLYTECHNIQUE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME D'ALGER (EPAU), *Urbanisme et Ville durables*, epau-alger.edu.dz

FLORIAN Martin, *L'Ecoquartier de Grenoble Récompensé le dimanche 22 Novembre 2009*, www.durable.com

LEFEVRE Pierre et SABARD Michel, *Les éco-quartiers : L'avenir de la ville durable*, Ed Apogee, 2009.

MAISON DES SCIENCES DE L'HOMME, *Projet urbain, maîtrise d'ouvrage, commande*, in *Espaces et Sociétés* n°105-106, 2001, www.espacesetsocietes.msh-paris.fr

MINISTERE DE L'HABITAT ET L'URBANISME (Algérie), *Assises Nationales de l'Urbanisme*, Juin 2011, www.mhu.gov.dz

MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES (France), *Guide sur l'assistance à la maîtrise d'ouvrage en informatique validé par la Commission technique des marchés le 9 décembre 2004*, www.marche-public.fr

MINISTERE DE L'ECOLOGIE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE (France), *Ecoquartier*, www.Ecoquartier.developpement-durable.gouv.fr

PAYS D'AIX, *Réaliser un quartier durable en Pays d'Aix, Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la conception d'écoquartier*, JUILLET 201, www.agglo-paysd'aix.fr

REBAH M'hamed, *Les risques écologiques en Algérie quelle riposte*, APIC, Algérie, 2005, 221 p.

ROGERS Richard et GUMUCHDJIAN Philip, *Des villes pour une petite planète*, Ed Le Moniteur, 2001, 220 pages.

RESEAU EUROPEEN DU DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE (SUDEN), *Ecoquartier, quartier durable*, 2009, www.Suden.org

RESEAU EUROPEEN DU DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE (SUDEN), *Gouvernance et Participation*, 2009, www.Suden.org

RESEAU EUROPEEN DU DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE (SUDEN), *Ecoquartier mode d'emploi*, 2009, www.suden.org

Les sites web

www.vauban.de
www.faolex.fao.org
www.mhu.gov.dz/
www.ecopolis.over-blog.com/
www.peabody.org.uk
www.zedfactory.com
www.bioregional.com
www.oneplanetliving.org
www.hammarbysjostad.se/
www.hannover.de
www.forum-weingarten-2000.de

Les références juridiques :

Loi n°03-10 du 19/07/2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable.

Loi n°01-19 du 12/12/2001 relative à la gestion, au contrôle et à l'élimination des déchets.

Loi n°04-09 du 14/08/2004 relative à la promotion des énergies renouvelables dans le cadre du développement durable.

Loi n°01- 20 du 12/12/2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire qui instaure des nouveaux instruments d'urbanisme.

Arrêté interministériel portant modalités d'exercice et de rémunération de la maitrise d'œuvre en bâtiment, 1988.

ANNEXES

Annexe 1 : Démarche initiée par la CPA (Communauté des Pays d'Aix-en-Provence) en France.

Annexe 2 : Arrêté interministériel portant modalités d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre en bâtiment, publié dans le Journal Officiel de la République Algérienne du 26 Octobre 1988

ANNEXE 01 :

Démarche initiée par la CPA (Communauté des Pays d'Aix-en-Provence) en France ¹ :

Se doter d'une ambition commune et partagée dans le quartier par :

▪ *Créer une structure de pilotage spécifique au projet bénéficiant d'une certaine autonomie, de compétences transversales et d'un budget propre :*

La « construction » d'un projet d'écoquartier demande de nouvelles formes de gouvernance. La multitude de cibles, les objectifs de performance, la durée du projet, les ambitions affichées d'une amélioration du cadre de vie, de la contribution de la ville aux grands enjeux de la planète, l'exemplarité de la démarche, exigent un renforcement des partenariats tout au long de la mise en place des projets.

La maîtrise d'ouvrage doit associer dans un comité de pilotage les différents services des corps institutionnels (Agence d'urbanisme, communes, wilaya...) afin de pouvoir avancer ensemble en tenant compte à la fois des orientations politiques locales et nationales et des évolutions réglementaires. Le maître d'ouvrage associera aussi les associations concernées et en particulier les associations de riverains qu'il faut souvent persuader que le changement proposé peut être bénéfique pour leur cadre de vie.

Le partenariat public – privé, qu'il soit contractualisé sous la forme d'un partenariat public privé (PPP) éclairage public, fourniture de chaleur) ou sous la forme d'un partenariat de projet (cogénération, centrale PV, gestion pneumatique des déchets...), doit être équitable, ce qui n'est pas toujours aisé dans la mesure où les forces en présence sont généralement inégales. Une ingénierie technique, économique et juridique doit accompagner les collectivités pour rendre le marché équitable (assistance à maîtrise d'ouvrage). Ceci implique aussi une nouvelle gouvernance car nombre de collectivités ont jusqu'à présent délivré des concessions et passé des marchés avec les grands opérateurs (privés ou publics) sans penser performance et économie.

Les objectifs de performance et d'efficacité obligent à davantage d'ingénierie et d'implication de la part des maîtres d'ouvrage.

Les projets d'écoquartier doivent par conséquent répondre à un certain nombre de questions autour de la gouvernance du projet :

- Un portage politique fort et pérenne est-il mis en place ?
- La collectivité met-elle en place une organisation spécifique pour piloter le projet ?
- Quels partenaires et quelles compétences externes sont mobilisés ?

¹ Réaliser un quartier durable en Pays d'Aix, Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la conception d'écoquartier, www.agglo-paysd'aix.fr

- Comment la collectivité procède-t-elle pour mobiliser et motiver les acteurs dans la durée ?
- Comment la collectivité procède-t-elle pour que le projet soit approprié par tous les partenaires à toutes les étapes ?
- Quels outils sont mis en place pour conduire le projet ?

▪ *Choisir et mettre en place des outils de gouvernance : participation, transparence et communication*

Dans cette gouvernance, les habitants ont un rôle important à jouer. Il n'est pas neutre de dire par exemple que les espaces publics ne doivent plus appartenir aux automobilistes mais aux habitants – citoyens. Réduire la place de la voiture dans la vie de chacun d'entre nous demande de changer nos comportements en même temps que se modifient les formes d'urbanisation et l'organisation des déplacements. Accepter davantage de densité urbaine et réduire nos consommations d'énergie, d'eau demande aussi de changer nos aspirations et nos comportements en même temps que doivent se modifier les aménagements urbains, remplaçant la nature au cœur des villes, et les systèmes constructifs plus adaptés à l'évolution de nos besoins.

La nouvelle gouvernance réside dans ce double mouvement : demander de changer les comportements de chacun exige aussi des décideurs d'adapter leur offre aux besoins des personnes et, pour cela, la meilleure solution réside dans davantage de démocratie locale. L'art de gouverner un territoire consistera à partager les décisions avec ceux qui vivent ou qui vivront sur celui-ci.

Le projet d'écoquartier devra répondre aux questions suivantes :

- La collectivité met-elle en place un processus d'information, de consultation, de concertation, de participation, de codécision ?
- L'association des partenaires concerne-t-elle les instances techniques, décisionnelles ou les deux ?
- La collectivité travaille-t-elle à « livre ouvert » ?
- Quels dispositifs sont mis en place pour s'assurer de la bonne compréhension par le public de la complexité des sujets juridiques, techniques et financiers ?
- Les habitants, les riverains et les usagers sont-ils associés à chaque étape ?
- La « règle du jeu » est-elle clairement définie ?
- Dans quelle mesure sont pris en compte les avis des habitants ? Et à quels moments du projet ?

Les choix effectués par le maître d'ouvrage sont-ils explicités et expliqués ainsi que les refus des propositions faites.

Les outils à développer sont multiples ; ils concernent **la citoyenneté, la communication et les partenariats.**

✓ **Citoyenneté:**

- Mettre en place une concertation avec les riverains, montrant les aspects positifs du projet, prenant en compte l'usage éventuel de l'espace avant l'aménagement et répondant aux attentes et aux craintes.
- Organiser la participation des habitants à l'aménagement d'espaces publics ou collectifs (semi publics) de proximité : pratique de coproduction d'espaces publics
- Favoriser la prise en compte des objectifs de développement durable par les entreprises et l'ensemble des acteurs économiques du projet (constructeurs, architectes, entreprises du bâtiment et des travaux publics...)

✓ **Communication**

- Communication autour du projet (panneaux, visites, exposition, réunions de sensibilisation)
- Guide d'information des futurs habitants et usagers du quartier
- Actions de communication pendant la phase gestion : aide à l'appropriation des habitants de leurs
- logements et des technologies associées
- Actions d'éducation à l'environnement pour les établissements scolaires.

✓ **Partenariat**

- Association des partenaires publics en amont du projet pour partager une vision commune du développement du territoire
- Partenariat équitable entre la sphère publique et la sphère privée

▪ *Se situer dans une démarche de qualité : évaluer et adapter le projet à chaque étape*

Les projets d'écoquartier exigent de :

- **Définir des objectifs** avec des exigences de performance
- Les questions d'équité, de moyens, d'efficacité économique... sont à traiter ensemble (même si le contexte local entraîne une hiérarchisation de certains de ces enjeux).
- **Définir des moyens** (humains, financiers...) mais aussi des méthodes et des outils – suivi, évaluation...qui permettront d'atteindre les objectifs.
- **Elaborer et mettre en œuvre des « stratégies durables »**

Ces trois types d'analyse pour trois problématiques différentes doivent conforter ou infléchir les projets.

- *Mettre en commun, promouvoir, capitaliser et partager des expériences*

Le processus mis en place doit permettre aux partenaires de progresser collectivement, d'où le besoin évoqué précédemment d'évaluation mais aussi d'échanges, de formation et d'apprentissage continu. Le projet d'écoquartier doit

permettre une capitalisation des expériences qui devra participer à rendre plus durable la ville ou le territoire (l'écoquartier est aussi un laboratoire d'innovation technique ET sociale). Cette capitalisation passe par l'évaluation et le partage d'expériences.

- *Reconnaître, valoriser et faire évoluer les métiers, les compétences et les dispositifs, notamment par la formation et les échanges*

Un des aspects de l'écoquartier sera le développement de l'écoconstruction et de techniques participant à la croissance verte, ce qui va demander de nouveaux métiers, de nouvelles compétences et de nouveaux dispositifs que les écoquartiers doivent expérimenter.

- *Mettre en place un système de management adapté au projet et le faire évoluer*

Le développement durable est une approche transversale. Il est essentiel de faire comprendre la nécessité d'une collaboration entre acteurs internes (transversalité) mais aussi de multiples partenariats avec les acteurs locaux (pluridisciplinarité).

✓ **Assistance externe**

Choisir des assistances externes pour apporter les compétences adéquates, ces assistances pouvant intervenir à différents niveaux du processus, selon les besoins définis.

Ceci peut conduire à la définition d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage ou à maîtrise d'œuvre développement durable (AMO DD) pour intégrer le développement durable à chaque étape du projet.

L'assurance d'une qualité durable du projet peut être, dans la phase actuelle de méconnaissance du développement durable, assurée par cette mission (à distinguer de l'AMO HQE pour l'échelle des bâtiments).

✓ **Assurer une continuité de l'action**

Un projet doit être accompagné d'une évaluation et d'un suivi. La démarche HQE²R propose en conséquence des outils et des indicateurs, mais, pour être pleinement efficaces, ceux-ci se doivent être accompagnés d'une pérennité des modes de gouvernance et de concertation. Les cahiers des charges doivent contenir les éléments qui pourront assurer ultérieurement l'évaluation et le suivi.

Un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage ou à Maîtrise d'œuvre Développement Durable (AMODD) peut être utile pour les premières expériences :

Pourquoi un AMODD pour la maîtrise d'ouvrage ou d'œuvre ?

La complexité des projets d'une part et la diversité des thèmes abordés d'autre part soulignent l'importance d'un Assistant à Maîtrise d'Œuvre ou d'Ouvrage et celui-ci ne peut a priori pas être un architecte seul.

Le maître d'ouvrage comme le maître d'œuvre peuvent avoir recours, notamment pour les premiers projets lancés avec une volonté de mise en œuvre de démarche de développement durable, à l'assistance d'un expert en développement durable.

Le rôle de l'AMO DD Le rôle de l'AMO développement durable dans un projet d'écoquartier est de faire en sorte que **les objectifs et les principes de développement durable soient intégrés dans le projet.**

La mission doit donner au maître d'ouvrage l'assurance que l'ensemble des thèmes sera bel et bien abordé et que la démarche sera réellement transversale. Cette mission doit intervenir le plus en amont possible d'un projet, quel qu'il soit, quelle que soit son échelle territoriale. L'AMO peut alors aider le maître d'ouvrage à définir ses objectifs et surtout à les structurer, à finaliser le corpus qui structurera le projet et expliquera les raisons de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable.

L'intégration du développement durable doit elle-même être durable et ne pas s'arrêter au projet en question. L'action à mener doit favoriser sa reproductibilité dans les futurs projets et démarches du maître d'ouvrage. Pour pérenniser l'action de développement durable, il est nécessaire de favoriser la mise en place de comportements respectueux d'un développement durable.

Le renforcement de ces comportements ne vise pas uniquement à modifier les comportements individuels. Il s'agit avant tout de pérenniser une démarche qui vise à renforcer les finalités d'un développement durable. Celles-ci sont de tendre vers une démarche participative accrue, vers un développement équitable et solidaire, et enfin sur des démarches transversales favorisant les stratégies partenariales et les synergies entre acteurs.

Un développement équitable et solidaire doit prendre en compte de façon simultanée (et systémique) l'efficacité économique (ou le développement économique), l'équité sociale et la qualité environnementale (environnement local et aussi préservation des ressources et de la biosphère).

L'AMO développement durable doit aussi assurer une sorte de veille technologique pour proposer autant que possible la mise en place de solutions innovantes et exemplaires. Ce souci de l'innovation et de l'exemplarité doit être mis en avant à la fois pour favoriser la reproductibilité des solutions retenues et pour donner des gains de savoir faire aux personnes et aux entreprises travaillant dans le projet.

Enfin l'AMO DD veille à la mise en œuvre et à la qualité du processus d'évaluation.

Une assistance limitée dans le temps, Cette assistance n'a pas pour objectif sa pérennisation et, une fois la démarche mise en place et assimilée par les différents responsables en interne, cette assistance ne se justifie plus.

On peut imaginer qu'une assistance relativement importante soit nécessaire la première fois et que celle-ci soit beaucoup plus légère la seconde fois et limitée à la

phase initiale de définition et de fixation des performances à atteindre dans les différents thèmes retenus comme prioritaires et les modes d'évaluation (pour chacun des thèmes d'une part et pour le projet lui-même d'autre part) puis qu'enfin aucune assistance ne soit plus nécessaire.

▪ *Favoriser une meilleure coordination entre la collectivité et les organismes institutionnels :*

Une charte de développement durable permet de préciser le rôle et les engagements de chacun. Un écoquartier est un projet où le maître d'ouvrage ne peut pas être seul pour la réalisation d'objectifs multiples. Des partenariats sont nécessaires et avant de partager les expériences, il est nécessaire de partager les objectifs. Le comité de pilotage est une structure indispensable car il doit permettre l'élaboration d'un document cadre qui correspond à un «contrat d'objectifs» entre partenaires.

L'écoquartier fait partie de la ville et du territoire et la mise en œuvre de certains projets n'a de sens que dans ses prolongations dans le territoire.

De même, la charte permet d'imposer des objectifs de performances dans les contrats de cession de terrain pour les promoteurs ou les acquéreurs individuels, elle permet aussi d'intégrer des objectifs de performance dans les cahiers des charges des travaux d'aménagement ou dans les cahiers des charges des projets menés directement par le maître d'ouvrage. Enfin cette charte permet une meilleure cohérence et synergie des acteurs des différents services de la commune et de l'agglomération.

ANNEXES 02 :

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DU COMMERCE

MINISTERE DES FINANCES

ARRETE INTERMINISTERIEL PORTANT MODALITES D'EXERCICE ET DE

REMUNERATION DE LA MAITRISE D'OEUVRE EN BATIMENT

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire,

de l'Urbanisme et de la Construction,

Le Ministre des Finances,

Le Ministre du Commerce,

- Vu l'Ordonnance No 75-58 du 26 septembre 1975 portant Code civil modifiée et complétée,
- Vu le Décret No 82-145 du 10 avril 1982, portant réglementation des marchés de l'opérateur public, modifié et complété,
- Vu le Décret No 84-12 du 22 janvier 1984, modifié, portant organisation et composition du Gouvernement,
- Vu le Décret No 84-341 du 17 novembre 1984, relatif aux attributions du Ministre des Finances,
- Vu le Décret No 84-345 du 17 novembre 1984, modifié et complété, fixant les attributions du Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de la Construction,
- Vu le Décret No 84-124 du 19 mai 1984, relatif aux attributions du Ministre du Commerce,
- Vu le Décret No 84-116 du 12 mai 1984 portant création du bulletin officiel des marchés de l'opérateur public,

ARRETENT

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Le présent arrêté a pour objet de fixer les modalités d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre en bâtiment pour le compte des administrations publiques et des établissements publics à caractère administratif, ci-après désignés par le Maître de l'Ouvrage.

A cet effet, il définit les différentes missions de maîtrise d'œuvre en bâtiment et leur contenu, les règles particulières de passation et d'exécution des contrats y afférents, ainsi que le mode et (es conditions de rémunération qui leur sont applicables.

Article 2 : Au sens du présent arrêté, la maîtrise d'œuvre est une fonction globale couvrant les missions de conception, d'études, d'assistance, de suivi et de contrôle de la

réalisation de bâtiments quelles que soient leur nature et leur destination, à l'exclusion des bâtiments à usage industriel.

Elle est exercée par le Maître d'œuvre sous son entière responsabilité dans le cadre d'engagements contractuels le liant au Maître de l'Ouvrage.

Article 3 : Le Maître d'œuvre est une personne physique ou morale qui réunit les conditions de qualifications professionnelles, les compétences techniques et les moyens nécessaires à l'exécution des missions de maîtrise d'œuvre en bâtiment, pour le compte du Maître de l'Ouvrage, en s'engageant à l'égard de ce dernier sur la base d'un coût d'objectif, des délais et des normes de qualité.

Le Maître d'œuvre peut être notamment un architecte ou un bureau d'études spécialisé ou pluridisciplinaire, agréé conformément à la législation en vigueur.

Article 4 : Le coût d'objectif est le coût global prévisionnel toutes taxes comprises de l'ouvrage, déterminé par le Maître d'œuvre sur la base des conditions économiques prévalant au moment de l'établissement de son offre.

TITRE 1

MODALITES D'EXERCICE DE LA MAITRISE D'ŒUVRE EN BÂTIMENT

CHAPITRE 1 : DEFINITION ET CONTENU DES MISSIONS

Article 5 : Les missions constitutives de la maîtrise d'œuvre en bâtiment sont les suivantes :

- la mission "Esquisse",
- la mission "Avant-projet",
- la mission "Projet d'exécution",
- la mission "Assistance dans le choix de l'Entrepreneur",
- la mission "Suivi et contrôle de l'exécution des travaux",
- la mission "Présentation des propositions de règlement".

L'exercice de ces missions peut inclure également toute autre prestation nécessaire à la bonne exécution du projet et définie au contrat de maîtrise d'œuvre.

Article 6 : L'esquisse est une représentation volumétrique à l'échelle de 1/100e, de 1/200e ou de 1/500e suivant la taille du jet, précisant le parti architectural proposé. Elle comprend les indications relatives à l'implantation de l'ouvrage, aux accès, aux espaces et aux conditions de mitoyenneté.

Elle comporte le plan schématique de chacun des niveaux à l'échelle de 1/200e.

L'esquisse est complétée par une note explicative sur les partis de base adoptés ainsi qu'une estimation approximative du coût de l'opération, à partir d'un devis quantitatif sommaire.

La mission esquisse est menée sur la base du programme présenté par le Maître de l'Ouvrage, tel que défini à l'article 17 ci-après.

Cette mission consiste à élaborer deux ou trois projets d'esquisse qui définissent un ou plusieurs partis architecturaux et à établir un rapport de présentation incluant :

- les documents graphiques,
- les pièces écrites (descriptifs, évaluation sommaire des coûts de réalisation, note comparative des esquisses).

Le Maître de l'Ouvrage peut demander la présentation d'une seconde et dernière série d'esquisses sur la base d'indications complémentaires.

Article 7 : L'avant-projet est l'étude sommaire chiffrée d'une solution d'ensemble permettant de réaliser le programme arrêté.

Cette étude comprend :

- le plan d'aménagement (1/100e ou 1/200e),
- le plan d'implantation (1/100e ou 1/200e),
- le plan de masse (1/100e, 1/200e ou 1/500e),
- les élévations des façades principales (1/100e)
- les coupes transversales et longitudinales (1/100e), nécessaires à la compréhension du projet.

- les variantes définissant les différentes solutions techniques possibles de constructions.

Elle comprend en outre :

- la notice descriptive et justificative de la ou des solutions (s) envisagée (s),
- la note de calcul définissant les descentes de charges,
- le tableau comparatif des surfaces par rapport au programme arrêté,
- la définition des lots, techniques,

Ainsi que toute autre information, s'inscrivant dans les limites de cette mission, et nécessaire à une meilleure appréciation de la conception et du fonctionnement du projet.

La mission "Avant-projet" est finalisée par la présentation du dossier correspondant au Maître de l'Ouvrage, pour approbation.

Par ailleurs, après approbation de l'Avant-projet par le Maître de l'Ouvrage, le Maître d'oeuvre :

- arrête, en relation avec le laboratoire désigné par le Maître de l'Ouvrage et avec le concours de l'organisme chargé du contrôle technique de la construction (CTC), sur la base du plan de masse fourni dans l'Avant-projet, le programme des essais et sondages à effectuer au titre de l'étude des sols;

- assure le contrôle et l'interprétation des résultats géotechniques fournis par ladite étude ;

- assiste le Maître de l'Ouvrage dans l'élaboration du dossier relatif à la demande de permis de construire ;

- introduit, le cas échéant, pour le compte du Maître de l'Ouvrage, la demande de permis de construire auprès des services compétents.

Article 8 : Le projet d'exécution constitue l'étude descriptive, explicative et justificative des dispositions techniques proposées comprenant le dossier technique de l'ouvrage ou des ouvrages divisés en lots et tranches.

Cette étude comprend :

- Des pièces écrites :

- f* Cahiers des prescriptions techniques, devis descriptif global et par lot, devis quantitatif et estimatif global et par lot avec tableau récapitulatif,

- f* Planning d'exécution des travaux tous corps d'Etat.
- Des pièces graphiques :
 - f* Plan de situation,
 - f* Levés topographiques du terrain,
 - f* Plan de terrassement côté avec profils en long et en travers (1/50e),
 - f* Plan de masse et des aménagements extérieurs (1/200e),
 - f* Plan d'implantation avec indication précise des différents niveaux et des côtes de fondation projetées, du tracé des canalisations et des branchements divers, des voiries, des abords et des plantations (1/200e),
 - f* Plans de chaque niveau avec indication des réserves de passage des canalisations;" diverses d'alimentation ou d'évacuation, ainsi que des différents appareils dont l'installation est prévue (1/50e),
 - f* Plans de fondations (1/50e),
 - f* Plans de couvertures avec pentes (1/50e),
 - f* Elévations des façades (1/50e),
 - f* Coupes transversales et longitudinales (1/50e),
 - f* Plans des aires de circulation et parking (1/200e),
 - f* Plans des aménagements extérieurs, murs de soutènement, circulation piétons, terrasses, jardins, clôture et autres mobiliers urbains,
 - f* Plans et profils des évacuations des eaux pluviales et usées avec indication des canalisations (1/100e),
 - f* Plans d'implantation des espaces verts avec indication des espèces végétales,
 - f* Plans des regards et branchements (1/20e).

Ainsi que tout autre document, s'inscrivant dans les limites de cette mission, et nécessaire à une meilleure appréciation de la conception et du fonctionnement du projet.

des pièces annexes :

- f* Les plans de détails de tous les lots avec note de calcul à l'appui y compris ceux de voiries et réseaux divers avec les détails de raccordement aux réseaux extérieurs notamment :
 - f* Plans des distributions d'eau en précisant l'emplacement des bouches d'incendies avec éventuellement les réservoirs d'eau (1/50e),
 - f* Plans généraux des distributions électriques avec indication des sections principales des réseaux et des emplacements des appareils,
 - f* Caractéristiques des éléments des tableaux de répartition et de protection, ainsi que celles du transformateur,
 - f* Eventuellement, les plans d'alimentation en gaz, de chauffage, de climatisation, des installations téléphoniques et de sonorisation,
 - f* Plans de détails des menuiseries intérieures et extérieures, des ferronneries, des sanitaires et des éléments répétitifs ou particuliers.
 - f* Plans de détails des fondations des ossatures et des maçonneries,
 - f* Plans de détails des clôtures, au besoin, systèmes constructifs et procédés techniques particuliers comprenant :

- Les documents graphiques,
- Les notes de calcul,
- Les procédés de mise en œuvre,
- Les agréments ou avis techniques spécialisés,

Ainsi que tout autre document, s'inscrivant dans les limites de cette mission, et nécessaire à une meilleure appréciation de la conception et du fonctionnement du projet.

Le dossier d'exécution est soumis à l'approbation du Maître de l'Ouvrage suivant un planning établi à cet effet.

Article 9 : La mission "Assistance dans le choix de l'entrepreneur", consiste à la demande du Maître de l'Ouvrage à :

- Préparer le dossier de consultation ou d'appel à la concurrence,
- Assister le Maître de l'Ouvrage dans l'analyse et l'évaluation de l'offre ou des offres,
- assister le Maître de l'Ouvrage dans les négociations,
- Assister le Maître de l'Ouvrage dans la rédaction et dans la mise au point définitive du marché à passer avec l'Entrepreneur.

Dans tous les cas, la réception des offres est assurée par le Maître de l'Ouvrage, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Article 10 : La mission "Suivi et contrôle de l'exécution des travaux" consiste à :

Faire respecter par l'Entrepreneur les clauses du marché,

Assurer le suivi permanent de l'exécution des travaux et coordonner l'ensemble des interventions conformément aux plannings généraux d'exécution.

Programmer et animer les réunions de chantier dont il établit les procès-verbaux,

Proposer, en cas de nécessité, les adaptations du projet au Maître de l'Ouvrage et, après accord de ce dernier, les notifier à l'Entrepreneur,

- résoudre les difficultés rencontrées sur le chantier et les problèmes posés par l'Entrepreneur relevant de la compétence du Maître d'œuvre,
- rédiger les ordres de service et les notifier à l'entrepreneur après qu'ils soient contresignés par le Maître de l'Ouvrage,
- établir contradictoirement avec l'Entrepreneur les attachements et en rendre compte par écrit au Maître de l'Ouvrage,
- assister le Maître de l'Ouvrage dans la réception provisoire par la formulation des réserves à signaler et à consigner dans le procès-verbal établi à cet effet. Ces réserves portent notamment sur les malfaçons, les imperfections, ou tout autre défaut constatés ainsi que sur l'inexécution de prestations prévues au marché.
- veiller à la levée des réserves et proposer au Maître de l'Ouvrage la réception définitive sanctionnée par un procès-verbal contradictoire contresigné par l'Entrepreneur, le Maître d'œuvre et le Maître de l'Ouvrage,
- proposer au Maître de l'Ouvrage les mainlevées de cautionnement et, le cas échéant, le remboursement de la retenue de garantie au profit de l'Entrepreneur,
- procéder à l'établissement des plans de récolement en relation avec l'Entrepreneur, et remettre au

Maître de l'Ouvrage lors de la réception provisoire un jeu complet de plans reproductibles accompagné de trois (03) jeux complets tirés.

Article 11: La mission «Présentation des propositions de règlement» consiste pour la Maître d'œuvre à:

- établir les situations de travaux sur la base des documents contractuels et des attachements, les contresigner après visa de l'Entrepreneur et les présenter au Maître de l'Ouvrage pour paiement,
- établir les décomptes provisoires et le décompte général et définitif sur la base des situations préalablement établies,
- instruire les éventuelles réclamations de l'Entrepreneur dans le cadre de l'exécution de son marché et les soumettre au Maître de l'Ouvrage aux fins de décision,
- assister le Maître de l'Ouvrage à appliquer les clauses financières du contrat, et notamment les révisions des prix et des pénalités.

CHAPITRE II : DU CONTRAT DE MAITRISE D'ŒUVRE

Article 12 : La maîtrise d'œuvre donne lieu à l'établissement d'un contrat unique pour toutes les missions énumérées à l'article 5 ci-dessus.

Toutefois lorsque la nature ou la complexité de l'opération envisagée le justifie, le Maître de l'Ouvrage peut, à titre exceptionnel, conclure plusieurs contrats portant chacun sur une partie seulement des missions constitutives de la maîtrise d'oeuvre.

Par ailleurs, le Maître de l'Ouvrage disposant de moyens nécessaires peut, s'il l'estime opportun, prendre en charge directement et sous sa responsabilité, certaines missions ou parties de missions de maîtrise d'œuvre.

Article 13 : Si une étude a été effectuée par l'architecte ou le bureau d'études de l'entrepreneur chargé de la réalisation de l'Ouvrage, le Maître de l'Ouvrage doit obligatoirement désigner un bureau d'études indépendant pour assurer la mission «suivi et contrôle de l'exécution des travaux» et la mission

«Présentation des propositions de règlement».

Article 14 : Le contrat de maîtrise d'œuvre est conclu conformément aux dispositions légales en vigueur, en particulier celles régissant les marchés publics, et au présent arrêté.

Le contrat de maîtrise d'œuvre détaille le contenu des missions et fixe la composition de leur dossier.

Il détermine en même temps les obligations spécifiques du Maître d'œuvre.

Article 15 : Le contrat de maîtrise d'œuvre est passé selon l'une des procédures édictées par la réglementation des marchés publics en vigueur.

Les contrats de maîtrise d'œuvre relatifs à des ouvrages complexes ou exigeant des normes de qualité techniques ou architecturales particulières, et notamment les ouvrages classés dans les catégories C, D et E figurant dans l'annexe 1 du présent arrêté sont conclus selon les procédures permettant une mise en compétition de candidats potentiels.

Article 16 : Dans le respect des dispositions légales en vigueur, le Maître de l'Ouvrage fixe dans le dossier de consultation les critères d'évaluation des offres et les modalités de choix du Maître d'œuvre.

Les critères d'évaluation à retenir peuvent être en particulier la conformité au programme, le coût, la qualité, les délais, l'esthétique et la faisabilité des études

Article 17 : Le Maître de l'Ouvrage élabore le programme de l'opération sur la base duquel sont lancées les (ou la) consultations des Maîtres d'œuvre.

Le programme, établi à partir d'une ou plusieurs études de définition, indique les besoins, les objectifs et les conditions auxquels les doit satisfaire l'ouvrage. Il doit en outre fixer les caractéristiques fonctionnelles et techniques correspondantes.

Le programme comporte les quatre (04) parties suivantes :

1 - Les données physiques essentielles :

f Plan de situation et plans topographiques,

f Études préliminaires de sol.

f Les voies et réseaux existants.

f relevés d'ordre climatique et sismique éventuellement.

2 - Les besoins à satisfaire concernant notamment les surfaces, volumes, relations, etc..., nécessaires à la couverture des exigences fonctionnelles ainsi que les objectifs en matière de coût, de délai et de qualité des ouvrages.

3 - les contraintes qui résultent des diverses réglementations d'ordre technique, urbanistique ou autres qui s'imposent au Maître de l'Ouvrage, et par conséquent au Maître d'œuvre, ainsi que les prescriptions techniques et fonctionnelles lorsqu'elles existent, les coûts des ouvrages lorsqu'ils sont normalisés.

4 - Les exigences d'ordre technique et architectural.

Article 18 : Il est faite obligation au Maître de l'Ouvrage de conclure une convention avec l'Organisme de contrôle Technique de la Construction, pour toutes les constructions entrant dans le cadre des attributions de ce dernier.

La conclusion de cette convention doit intervenir immédiatement après la signature du contrat de maîtrise d'œuvre. Le Maître est tenu d'assister le Maître de l'Ouvrage dans ses relations avec l'organisme de contrôle lors de l'établissement de la convention et l'obtention des visas techniques.

Article 19 : Le Maître de l'Ouvrage assiste le Maître d'œuvre dans ses démarches auprès des différents services et organismes publics en vue de recueillir les données et informations nécessaires à la réalisation des missions qui lui sont confiées.

Article 20 : Le Maître d'œuvre candidat présente au délai fixé par le Maître de l'Ouvrage, une offre qui fait ressortir notamment :

- le coût d'objectif de l'ouvrage,
- le coût et le contenu de chacune des missions de maîtrise d'œuvre,
- le délai et le planning d'exécution des différentes missions de la maîtrise d'œuvre,
- le délai de réalisation de l'ouvrage,
- (es normes de qualité des ouvrages retenues,
- ses références, notamment dans la réalisation d'études similaires.

A cet effet, le Maître d'œuvre doit s'engager envers le Maître de l'Ouvrage, dans le cas où il est retenu par ce dernier, à respecter les dispositions énoncées ci-dessus, sous peine de pénalités financières à prévoir dans le contrat.

Article 21 : Le Maître d'œuvre exécute les missions qui lui sont confiées par le Maître de l'Ouvrage, conformément aux stipulations contractuelles, aux règles de l'art et aux usages de la profession.

Maître d'œuvre est le garant de la conformité de la réalisation avec l'étude dont il est le concepteur. Il joue un rôle d'animation et de contrôle de l'organisation du chantier.

Article 22 : Conformément à l'article 554 du Code civil, le Maître d'œuvre est responsable solidairement avec l'entrepreneur pendant dix (10) ans de la destruction totale ou partielle des constructions et des ouvrages permanents alors même que la destruction proviendrait des vices de sol.

La responsabilité du Maître d'œuvre s'étend aux défauts qui existent dans les constructions et ouvrages et qui menacent la sécurité ou la stabilité de l'ouvrage.

Article 23 : Au sens du présent arrêté les constructions, les ouvrages permanents et les défauts visés à l'article précédent sont définis comme suit :

- Les constructions s'entendent de tous les ouvrages de fondations de superstructures, de clos et de couvert.

- Les ouvrages permanents s'entendent des équipements indivisiblement liés aux constructions de nature à répondre aux contraintes d'utilisation et en conformité avec les besoins de l'utilisateur.

- les défauts s'entendent de tout vice de matériau ou produit, toute malfaçon susceptible de mettre en cause immédiatement ou à terme la stabilité de l'ouvrage et son fonctionnement dans les conditions normales.

Article 24 : Les missions prévues dans le contrat de maîtrise d'œuvre et ne pouvant être directement assurées par le Maître d'œuvre sont sous-traitées par lui, sous sa garantie et sa responsabilité. Les missions à sous-traiter sont définies dans le contrat de maîtrise d'œuvre. Le (ou les) sous-traitants (s) doit (doivent) être préalablement agréé (s) par le Maître de l'Ouvrage.

Article 25 : Le Maître de l'Ouvrage correspond avec le Maître d'œuvre au moyen d'ordres de service qui sont des pièces écrites datées, signées, enregistrées et classées.

Les réclamations du Maître d'œuvre ne suspendent pas l'effet de l'ordre de service à l'exception de celles relatives au paiement, aux délais d'approbation des différentes phases et au défaut de présentation par le Maître de l'Ouvrage des documents nécessaires à l'exécution de la mission, tels que prévus par le contrat de maîtrise d'œuvre et le présent texte.

Article 26 : Les délais des études sont fixés au contrat de maîtrise d'œuvre en tenant compte de la complexité des études, de leur répétitivité et des contraintes objectives éventuelles.

Les délais des études sont scindés en délais de phase.

A la fin de chaque phase, le Maître d'œuvre remet au Maître de l'Ouvrage pour approbation, le dossier correspondant. Le Maître de l'Ouvrage accuse réception du dossier par écrit.

Les délais d'approbation des phases pour chacune des missions sont indiqués au contrat de maîtrise d'œuvre.

Les approbations des différentes phases par le Maître de l'Ouvrage doivent se faire par écrit avec indication exhaustive des réserves éventuelles, des orientations complémentaires et des choix arrêtés.

Article 27 : Les délais prévisionnels d'exécution des études de sols, d'approbation des plans par l'organisme de Contrôle technique de la Construction et d'instruction du permis de construire sont portés au contrat de maîtrise d'œuvre.

Néanmoins, les écarts par rapport aux indications portées aux contrats doivent être, lorsqu'ils entraînent des retards dans les délais des études et de lancement de l'exécution, justifiés par le Maître d'œuvre.

Lorsque le retard est imputable à la mauvaise diligence du Maître d'œuvre, il lui est fait application d'une pénalité de retard déterminée selon les modalités fixées à l'Article 29 ci-dessous.

Article 28 : marché conclu avec les entrepreneurs retenus pour leur réalisation. Ces délais sont fixés conformément aux propositions contenues dans l'offre du Maître d'œuvre retenu.

Article 29 : En cas de retard dans la remise des dossiers «esquisses», «avant-projet», «projet d'exécution», ainsi que dans la remise du dossier de consultation ou d'appel à la concurrence prévu, dans la mission «assistance dans le choix de l'Entrepreneur», il est fait application des pénalités de retard déterminées selon les modalités fixées au contrat de maîtrise d'œuvre. Ces pénalités sont assises sur le montant de la rémunération de la phase ou de la mission considérée.

Elles courent de plein droit à moins que le Maître d'œuvre n'apporte en temps opportun la preuve d'une cause qui ne peut lui être imputée.

Article 30 : Le Maître d'œuvre est le seul interlocuteur de l'Entrepreneur pour tout ce qui concerne l'interprétation des études, les adaptations et les modifications du projet.

Il reste entendu que les adaptations et les modifications du projet doivent être préalablement approuvées par le Maître de l'Ouvrage.

Article 31 : Le contrat de maîtrise d'œuvre doit prévoir la désignation par le Maître d'œuvre d'une personne chargée de le représenter auprès du Maître de l'Ouvrage à tous les stades de l'opération, depuis son initiation jusqu'à la réception définitive des ouvrages.

Il doit également prévoir la désignation par le Maître de l'Ouvrage de l'ordonnateur de l'opération, ainsi que de la personne chargée de le représenter auprès du Maître d'œuvre au titre du suivi de l'étude et de l'approbation des différentes phases.

Article 32 : La personne représentant le Maître d'œuvre doit être agréée par le Maître de l'Ouvrage avant la signature du contrat de maîtrise d'œuvre.

Le Maître d'œuvre remet également la liste nominative des personnels appelés à intervenir sur les missions de la maîtrise d'œuvre, avec leur spécialité et leur niveau de qualification.

Les changements éventuels des personnels proposés par le Maître d'œuvre, pendant l'exécution du contrat, doivent être dûment justifiés au Maître de l'Ouvrage et approuvés par ce dernier.

Dans ce cas, les nouveaux personnels doivent avoir une qualification au moins équivalente à celle des personnes prévues initialement.

Article 33 : Les études deviennent, à partir de leur acceptation et de leur paiement, propriété du Maître de l'Ouvrage pour l'opération considérée.

Article 34 : La répétitivité ou la répétition totale ou partielle de bâtiments-types doivent être prévues dans le contrat de maîtrise d'œuvre.

La répétitivité consiste à reproduire un ou plusieurs bâtiments-types dans le cadre d'une même opération.

La répétition consiste à étudier un ou plusieurs bâtiments-types destinés à être utilisés dans le cadre de plusieurs opérations.

Une fois devenue propriété du Maître de l'Ouvrage, une étude de bâtiment-type peut librement être utilisée par celui-ci sans autorisation du Maître d'œuvre qui l'a conçue. Ce dernier bénéficie d'une clause préférentielle pour la ou les études d'adaptation.

Article 35 : Chaque fois qu'il n'y a pas répétition de l'étude, le contrat de maîtrise d'œuvre y afférent devra comporter une clause d'inédit.

DE LA REMUNERATION DE LA MAITRISE D'ŒUVRE

Article 36 : Le montant de la rémunération de la maîtrise d'œuvre est une somme globale entendue toutes taxes comprises et composée de deux (02) parties distinctes :

a) une première partie fixe couvrant les missions :

- «Esquisse»,
- «Avant-projet»,
- «Projet d'exécution»,
- «Assistance dans le choix de l'Entrepreneur».

b) une deuxième partie variable couvrant les missions :

- «Suivi et contrôle de l'exécution des travaux»,
- «Présentation des propositions de règlement».

Toutefois, la rémunération correspondant à certaines missions, ou prestations fournies par le Maître de l'Ouvrage sera déduite de la somme globale.

Article 37 : Lorsqu'une mission de maîtrise d'œuvre a été dûment approuvée en totalité ou en partie, toute demande de modification ultérieure l'affectant ou affectant celles qui l'ont précédée doit constituer pour le Maître d'œuvre une commande nouvelle rémunérée par référence au taux de rémunération contractuel applicable à chaque mission ou partie de mission.

Toutefois, ne donnent pas lieu à rémunération toutes modifications demandées par le Maître de l'Ouvrage ou résultant soit d'un vice de conception, soit du non-respect par le Maître d'œuvre des normes et règlements en vigueur.

Article 38 : La rémunération des travaux de levés topographiques et d'établissement des plans correspondants, des travaux relatifs aux études de sol, de l'intervention de l'Organisme de Contrôle Technique de la Construction ainsi que de

toute étude spécifique éventuelle, est prise en charge par le Maître de l'Ouvrage selon les modalités en vigueur.

Article 39 : Le montant de la partie fixe de la rémunération de la maîtrise d'œuvre est obtenu au moyen d'un taux appliqué au coût d'objectif toutes taxes comprises de l'ouvrage, tel que précisé à l'article 04 ci-dessus.

Ce taux maximum est négocié par le Maître de l'Ouvrage avec le Maître d'œuvre par référence aux taux figurant au barème ci-joint à l'annexe 2.1, en tenant compte des contraintes d'adaptation de l'ouvrage aux conditions de son implantation.

En outre, le Maître d'œuvre doit détailler le coût arrêté par référence à des Hommes/mois en fournissant le sous détail par intervenant.

Article 40 : Le taux de la rémunération de la partie fixe est dégressif par tranche de coût et variable en fonction des éléments de complexité de l'étude.

Article 41 : Le montant maximum de la partie variable de la rémunération de la maîtrise d'œuvre est calculé en Hommes/mois sur la base du barème figurant dans l'annexe 2.2. du présent arrêté.

Article 42 : Le montant de la rémunération de la partie fixe est dû au Maître d'œuvre après accomplissement et approbation de chacune des quatre (04) missions ci-après énoncées en quatre (04) parties fixées comme suit :

- «Esquisse» 20 %
- «Avant-projet» 30 %
- «Projet d'exécution»45 %
- «Choix de l'Entrepreneur»05 %

Article 43 : Le Maître d'œuvre est tenu d'assurer un suivi réel et régulier du chantier. A défaut, le Maître de l'Ouvrage est fondé à défalquer le montant des prestations non réellement fournies, non conformes aux règles de l'art ou non assurées en temps opportun.

A cet effet, le Maître d'œuvre doit consigner régulièrement sur le journal de chantier, mis à sa disposition par le Maître de l'Ouvrage, le nom, la qualité et la signature de chaque membre de son personnel assurant le suivi et présent sur le chantier, ainsi que son activité journalière portant essentiellement sur l'objet de sa mission.

Ces indications sont complétées par une conclusion générale datée et signée par le Chef de projet du Maître d'œuvre ou son représentant résumant la situation et mentionnant éventuellement les différentes remarques ou réserves formulées.

Article 44 : Le non-respect du coût d'objectif constaté à la réception provisoire de l'ouvrage donne lieu à l'application des modalités ci-après, en tenant compte d'une marge de tolérance variant de 10 % à 20 % à fixer par les parties dans le contrat de maîtrise d'œuvre en fonction de la catégorie et de la complexité de l'ouvrage :

- En cas de surestimation du coût d'objectif par rapport au coût réel de l'ouvrage, le montant de la rémunération de la maîtrise d'œuvre. Déterminé contractuellement sur la base du coût d'objectif, est réajusté en fonction du coût réel de l'ouvrage.

- En cas de sous-estimation du coût d'objectif par rapport au coût réel de l'ouvrage, il est fait application au Maître d'œuvre d'une pénalité calculée selon la formule suivante :

$$P=2t (CR-COR)$$

P : montant de la pénalité

T : taux de rémunération contractuel de la partie fixe

CR : coût réel de l'ouvrage à la réception provisoire.

COR : coût d'objectif réajusté en fonction de la marge de tolérance retenue dans le contrat.

Article 45 : En vue de garantir le respect par le Maître d'œuvre de l'ensemble de ses obligations contractuelles, le contrat de maîtrise d'œuvre doit prévoir une caution bancaire de bonne exécution, constituée par le maître d'œuvre au profit du Maître de l'Ouvrage, conformément aux dispositions légales en vigueur.

Article 46 : En cas de réalisation de l'ouvrage dans un délai inférieur au délai global contractuel prévu par le ou les marché (s) de réalisation, le Maître de l'Ouvrage doit verser au Maître d'œuvre à titre de bonification et pour chaque mois gagné sur le délai global de réalisation prévu, un montant égal à la valeur moyenne des situations mensuelles du Maître d'œuvre au titre de ses missions de «suivi et contrôle de l'exécution des travaux» et «présentation des propositions de règlement».

Article 47 : En cas de réalisation de l'ouvrage dans un délai supérieur au délai contractuel prévu par le

ou les marchés de réalisation, le Maître d'œuvre est tenu de poursuivre, sans rémunération supplémentaire, la mission de suivi et de contrôle, et ce, jusqu'à achèvement des travaux de réalisation de l'ouvrage.

Toutefois, s'il est prouvé que le retard dans la réalisation de l'ouvrage résulte d'une cause non imputable au Maître d'œuvre, celui-ci a droit à une rémunération au titre des prestations de suivi et de contrôle au titre du délai supplémentaire.

Article 48 : Lorsque le Maître d'œuvre répète les missions correspondant à la partie fixe de règlement, le montant de celles-ci est réduit dans des proportions qui sont arrêtées dans le contrat de maîtrise d'œuvre en fonction de l'importance et/ou de la complexité de l'ouvrage et entrant dans les fourchettes suivantes :

- Mission «Esquisses» de 50 % à 100 %
- Mission «Avant-projet» de 50 % à 90 %
- Mission «Projet d'exécution» de 40 % à 70 %
- Mission «Assistance dans le choix de l'Entrepreneur» Néant

Article 49 : Les annexes au présent arrêté sont, chaque fois que de besoin, révisées par arrêté dans les mêmes formes.

Le barème relatif au coût de l'homme/mois figurant à l'annexe 2.2 du présent arrêté est révisé périodiquement sur la base des indices officiels fixés par arrêté du Ministre du Commerce.

A la parution de nouveaux barèmes, les parties au contrat peuvent réviser les coûts hommes/mois au prorata de l'augmentation des dits indices officiels.

Article 50 : Les dispositions du présent arrêté ne sont pas applicables à la maîtrise d'œuvre d'opérations portant sur les interventions sur le bâti existant tels que réhabilitation, rénovation et confortement d'ouvrage notamment.

Article 51 : Sont abrogées toutes dispositions contraires au présent arrêté.

Article 52 : Le présent arrêté sera publié au Journal Officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire.

Fait à Alger le 13 avril 1988
LE MINISTRE DU COMMERCE

LE MINISTRE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION

A.NOURANI

M.A.CHERIFI

LE MINISTRE DES FINANCES
A.KHELLEF

EPAU

Ecole Polytechnique
d'Architecture et d'Urbanisme

7/0027



41.01.0027 - 001