

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR  
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

ECOLE POLYTECHNIQUE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
EPAU

Laboratoire Ville, Urbanisme et Développement Durable  
VUDD



MEMOIRE DE MASTER CLASSIQUE

INTITULE

**DU LOTISSEMENT A LA « RESIDENCE FERMEE » : UNE  
NOUVELLE FORME D'HABITAT DANS LE PERIURBAIN  
ALGEROIS**

**CAS DE LA COMMUNE DE BIRKHADEM**

Présenté par : MAHFOUF Nabila

Encadré par :

Mme BELHAI-BENAZZOUZ Atika

Chef d'axe :

Prof DJELAL Nadia

Membre du jury :

Président : Dr DJIAR Kahina

Examineur : Mr HASSAIN Saïd

Examineur : Mr SIDI MOUSSA Elarbi

Invité : Mr BOUDRAA Aissa (Vice-président chargé de l'urbanisme à l'APC de  
Birkhadem)



Avril 2014

## Remerciements :

Je tiens en premier lieu, à remercier Dieu le tout puissant le miséricordieux de m'avoir donné la force, la volonté et la patience pour accomplir ce modeste travail.

En second lieu, je remercie infiniment mon encadreur **Mme BELHAI-BENAZZOUZ Atikad** d'avoir toujours répondu présente et je la remercie également, pour son investissement dans ce travail et pour ses critiques et ses conseils qui me sont très précieux.

Je remercie **Mme DJELAL Nadia** de m'avoir accueilli dans son groupe et pour les conseils qu'elle m'a donné.

Je tiens à remercier également, **Mme BOUBEKER MENANA** pour sa patience et sa compréhension.

Je remercie particulièrement, le vice-président chargé de l'urbanisme de l'APC de Birkhadem, **Mr BOUDRAA Aissa** d'avoir accepté notre invitation pour faire partie des membres du jury et je le remercie également, pour tout le temps qu'il m'a accordé, pour toutes les informations qu'il m'a fourni et de m'avoir fait visiter toute la commune de Birkhadem.

Je remercie toutes les personnes qui ont participé, de près ou de loin, à l'accomplissement de ce travail.

Et à la fin, j'adresse mes sincères remerciements à mes parents, mes sœurs et mon petit frère.

Merci à vous.

## Résumé :

La dynamique urbaine caractérisant les villes d'aujourd'hui a suscité l'émergence de nouvelles formes d'organisation spatiale telle les « *résidences fermées* » ou les « *gated communities* ».

Cette typologie apportée des Etats-Unis d'Amérique, où elle est née puis répandue dans tous le continent américain et aussi européen, se caractérise par la fermeture d'un ensemble d'unités d'habitats dans un espace assez large, dotées de tous les équipements nécessaires à la vie quotidienne, tels les centres commerciaux, les salles de sport, les piscines...etc. abritant la couche aisée de la société. C'est au fait, un aménagement d'une ville à l'intérieur d'une autre.

L'organisation spatiale de cette forme résidentielle appelle à la ségrégation sociale et aussi urbaine. En effet, ceci est constaté à travers plusieurs travaux de recherche traitant le sujet dans les pays où cette typologie a déjà pris de l'essor.

L'adoption de cette dernière à Birkhadem risque effectivement, d'affecter la vie sociale et urbaine de la commune. C'est pourquoi, chercher à connaître les acteurs et les facteurs qui sont à l'origine de leur apparition à Birkhadem, semble indispensable et cela afin de savoir si la commune est face au même phénomène que les pays occidentaux ont déjà expérimenté pour ensuite prévoir son impact sur la société. De cela découle la problématique de ce mémoire de recherche.

A travers la recherche bibliographique et l'enquête sur le terrain, le constat s'est fait ; Les résidences fermées à Birkhadem sont apparues dans les années quatre-vingt-dix qui correspondent à la période noire, de ce fait, le facteur principal de son apparition est la recherche de la sécurité. Cette même décennie a été marquée également, par l'application de la loi de l'orientation foncière qui a fait introduire le privé dans le domaine de la constitution de la ville ce qui était propice à la création de nouvelle typologie d'habitat. C'est pourquoi le privé est considéré comme l'acteur principal à l'origine de son apparition.

Il est à noté également, que les résidences fermées à Birkhadem n'ont pas atteint l'ampleur des *gated communities* américaines ou européennes étant donné la surface sur laquelle elles s'étendent ou les avantages qu'elles offrent à ses résidents et même leurs impacts sur la vie sociale des birkhadémois ne sont pas très importants.

Ceci dit, toute typologie passe inévitablement, par des étapes d'évolution, ce qui fait dire que les résidences fermées de Birkhadem sont désormais, aux toutes premières étapes de leur constitution ou développement et qu'elles peuvent atteindre l'importance des *gated communities* américaines et ainsi Birkhadem pourra se retrouver face aux mêmes impacts sociaux et urbains.

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	04
Introduction générale. ....	04
Problématique. ....	06
Hypothèses. ....	07
Objectifs. ....	08
Méthodologie ....	08
Structure du mémoire.....	09
<b>CHAPITRE I : APPROCHE THEORIQUE SUR LA GENESE ET LE DEVELOPPEMENT DES LOTISSEMENTS FERMÉS</b> .....	10
<b>1. Les résidences fermées</b> .....	11
1.1. Définitions des résidences fermées.....	11
1.1.1. Type de résidence.....	14
1.1.2. Types de fermeture résidentielle.....	14
1.2. Apparition des résidences fermées.....	16
1.3. Les locomotives de l'émergence des résidences fermées.....	81
2. Les résidences fermées à travers le monde.....	19
2.1. Les résidences fermées aux États-Unis d'Amérique.....	19
2.1.1. La résidence Manhattan village.....	20
2.1.2. Constat.....	24
2.2. Les résidences fermées en France.....	25
2.2.1. La résidence Villa Montmorency.....	25
2.2.2. Constat.....	29
<b>3. Conclusion</b> .....	29
<b>CHAPITRE II : DYNAMIQUE URBAINE DANS LA COMMUNE DE BIRKHADEM</b> ....	30
<b>1. Analyse du site et de la situation de la commune de Birkhadem</b> .....	31

1.1. Situation géo-administrative .....	31
1.2. Analyse topographique.....	33
1.3. Analyse de l'accessibilité.....	34
<b>2. Dynamique d'urbanisation de la commune de Birkhadem .....</b>	<b>37</b>
2.1. Historique de la commune .....	37
2.2. La période coloniale : Genèse d'une commune en plein exercice.....	81
2.3. Urbanisation de la période postindépendance.....	40
<b>3. Logique d'urbanisation de Birkhadem .....</b>	<b>42</b>
<b>4. Dynamique démographique de la commune de Birkhadem .....</b>	<b>45</b>
4.1. Croissance de la population dans la commune .....	45
4.2. Jeunesse de la population de la commune.....	81
<b>5. Les Formes de l'artificialisation de l'espace de Birkhadem.....</b>	<b>49</b>
<b>6. Une typologie diversifiée de l'habitat à Birkhadem.....</b>	<b>52</b>
<b>7. Conclusion.....</b>	<b>55</b>
<b>CHAPITRE III : LES RESIDENCES FERMEES DANS LA COMMUNE DE BIRKHADEM</b>	
.....	81
<b>1. Organisation spatiale .....</b>	<b>81</b>
<b>2. Procédure de fermeture .....</b>	<b>81</b>
<b>3. Type de fermeture .....</b>	<b>59</b>
3.1. Fermeture avec portail et gardien.....	59
3.2. Fermeture avec gardien.....	61
3.3. Fermeture avec portail.....	62
<b>4. Répartition spatiale des résidences fermées dans la commune de Birkhadem .....</b>	<b>62</b>
<b>5. Cas d'étude de lotissements fermés à Birkhadem.....</b>	<b>63</b>
5.1. Présentation des cas d'étude.....	63
5.1.1 Lotissement « Les platanes » .....	63
5.1.2. Lotissement « Bouchama » .....	65

5.1.3. Lotissement « Toufik » .....	66
5.2. Méthode d'investigation.....	69
5.2.1. Origine géographique et motifs d'installation des chefs de ménage dans ces résidences .....	69
5.2.2. Niveau socioéconomique des résidents.....	72
5.2.3. Pratiques des résidents à l'intérieur et à l'extérieur de la résidence et de la commune .	73
<b>6. Conclusion.....</b>	<b>75</b>
<b>7. Récapitulation.....</b>	<b>76</b>
<b>8. Constat .....</b>	<b>77</b>
<b>CONCLUSION GENERALE .....</b>	<b>79</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>81</b>
<b>TABLE DES ILLUSTRATIONS.....</b>	<b>83</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>86</b>

## Introduction :

Lorsque l'homme a senti le besoin de s'abriter des intempéries et des animaux, il a habité la caverne. Par la suite, il a fait face à d'autres problèmes dont ce premier abri n'était plus en mesure d'affronter. C'est pourquoi, l'être humain n'a jamais cessé de chercher de se mettre à l'abri du danger et des aléas de la nature et c'est ainsi qu'à chaque fois il fait de son lieu d'habitation un endroit plus confortable et plus adapté. Cette quête est valable depuis l'existence de l'homme jusqu'à nos jours, ce qui justifie sa volonté de progresser et à améliorer les conditions de son confort tel que son passage de la grotte aux grandes cités d'habitation actuelles.

Au XIX<sup>e</sup> siècle, le monde a connu un point de changement remarquable dans tous les domaines à savoir la révolution industrielle. Cette révolution a offert des opportunités pour une amélioration rapide grâce aux réponses qu'elle a apportées. Elle a aussi été propice à l'évolution de la technologie qui est une révolution en elle-même et qui a beaucoup apportée à l'architecture en termes de représentation graphique, simulation 3D des projets et aussi les techniques et les matériels de réalisation.

La révolution industrielle est, en fait, à l'origine de l'apparition du mouvement moderne avec sa nouvelle vision de l'architecture. A partir de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle, après la seconde guerre mondiale et en conséquence des dégâts engendrés suite à une démolition d'une masse importante de logements, le monde entier souffrait d'une forte crise d'habitat. Afin d'y remédier, il a eu recours aux « grands ensembles » qui ont pour objectif la réalisation d'une quantité importante en peu de temps et au moindre coût.

Ce mode d'habitat se présente comme des extensions en masse non seulement horizontales mais aussi verticales sous forme de barres et de tours de taille allant de 500 à 1000 logements selon la définition donnée par Annie Fourcaut<sup>1</sup>.

La ville d'Alger ne fait pas exception. Durant cette même période qui coïncide avec la période d'application du plan de Constantine, les grands ensembles se sont propagés sur tout le territoire algérois, l'exemple en est la cité des dunes à El-Mohammadia.

Après l'indépendance, les grands ensembles produits par l'État à travers des ZHUN, ne suffisaient pas pour répondre à la demande. C'est une des raisons pour laquelle, l'État

---

<sup>1</sup>DUFAUX F., FOURCAUT A., SKOUTELSKY R., 2003, *Faire l'histoire des grands ensembles. Bibliographie 1950-1980*, Lyon, ENS Éditions.

algérien a modifié le régime foncier pour donner aux privés la possibilité de s'approprier les terres selon la loi 90-25 du 28/11/1990 relative à l'orientation foncière, modifiée et complétée par l'ordonnance 95 du 25/09/1995<sup>1</sup>

L'application de cette loi a été marquée par la multiplication des lotissements. Le foncier est divisé en lots partagés entre les propriétaires qui se chargent eux même de la construction de leurs propres habitations. D'autre part, la promotion immobilière est aussi concernée par la libération foncière. Les promoteurs s'approprient un ensemble de lots de terrains qu'ils vont consacrer soit aux logements collectifs soit à la construction d'un groupe de maisons individuelles.

L'habitat pavillonnaire s'est vite répandu, accompagnant l'étalement urbain dans toute la périphérie d'Alger, accentuant le phénomène de périurbanisation.

Durant cette étape de l'évolution de la ville, l'habitat individuel était le type en vigueur. Evidement « *Avec la libération du marché foncier, de la construction et de la promotion immobilière collective et individuelle, intervient un modèle médian qui prolifère à travers tout le territoire et qui domine dans les aires périphériques algéroises en particulier ; c'est le modèle de l'habitation individuelle de forte densité. L'habitat de type individuel, autre que le type traditionnel, s'élevait à 148 550, soit 39% du total d'habitat en 1998* »<sup>2</sup>

«... Autre que le type traditionnel » Signifie l'apparition de nouvelles formes d'organisation socio-spatiales et aussi fonctionnelles différentes des formes précédentes, qui se manifestent par les nouvelles typologies d'habitat, les « **résidences fermées** ».

Les résidences fermées sont cette nouvelle forme d'habitat comprenant un ensemble résidentiel à accès limité assuré par une clôture et parfois un gardien à l'entrée. Cette fermeture est soit créée à postériori c'est-à-dire, un ensemble d'habitats avoisinant qui se ferme progressivement suite à un accord collectif, soit conçue comme un seul projet fermé au préalable. Cet ensemble résidentiel peut avoir deux formes : Mixte, comprenant les deux types d'habitat (collectif et individuel) ou bien sous forme de lotissements individuels uniquement.

---

<sup>1</sup>LAICHE M., Si-Mohamed D., 2012, Alger et le problème de métropolisation, « Industrie, villes et régions dans une économie mondialisée », 9-11 juillet 2012, colloque ASRDLF Belfort.

<sup>2</sup>HADJIEDJ A., CHALINE C., DUBOIS-MORY J., DJEDOUANI S., 2003, Alger : les nouveaux défis de l'urbanisation, Paris, l'Harmattan.

Cette typologie sera l'objet d'étude de ce présent mémoire, en prenant comme cas la commune de Birkhadem.

## **Problématique:**

Les résidences fermées représentent un nouveau mode de vie urbaine et aussi sociale, il a pris naissance à une certaine étape de l'évolution de la ville. Le premier aspect frappant de cette forme d'habitat réside dans la présence de clôture et la restriction d'accès, l'idée de clôturer toute une cité ne peut être une décision prise sans raison et sans tenir compte des conséquences qui peuvent être engendrées. Il doit y'avoir des facteurs qui sont à l'origine de leurs apparition et d'autres à l'origine de leur forme d'organisation.

Dans les pays occidentaux, cette organisation constitue de plus en plus le type en vigueur et synonyme de luxe, particulièrement en raison de la limitation d'accès, de façon à ce qu'elle soit la caractéristique sur laquelle les promoteurs immobiliers focalisent le plus pour faire de la publicité à leurs projets.

Actuellement, l'Algérie est également concernée par cette typologie, En effet, dans le périurbain algérois, par exemple, plusieurs cités fermées seront détectées dans certaines communes telles que Saoula, Baba Hassen, Cheraga et BirKhadem. Une disposition inhabituelle à l'intérieur d'une organisation urbaine existante ne peut exister sans faire surgir des questions sur son apport à l'urbain et à la société.

A partir de ce constat découle la problématique de cette recherche qui englobe les interrogations essentielles qui tournent autour du sujet :

Problématique de la recherche :

**Quels sont les facteurs et les acteurs à l'origine de la création des résidences fermées et quel est l'impact de ces dernières sur la vie urbaine et la vie sociale de la commune de Birkhadem?**

## **Hypothèses :**

En revenant aux analyses effectuées sur des cas présents dans les pays occidentaux où la privatisation des espaces résidentiels a déjà pris un grand essor, il serait possible de proposer quelques hypothèses pouvant expliquer l'apparition de ce phénomène en Algérie et précisément à la commune de Birkhadem.

**Première hypothèse :** La fermeture est due principalement au sentiment d'insécurité et c'est aussi, une quête de tranquillité et de luxe.

Cette supposition constitue une bonne explication dans la situation algérienne. Effectivement, en Algérie, les années quatre-vingt-dix représentent une décennie très difficile où régnait, dans tout le pays, le sentiment de crainte, d'insécurité et de méfiance envers les autres. Cette phase noire, ancrée dans la mémoire de chaque algérien, coïncide avec la période où les résidences privatisées connaissent un véritable boom aux Etats-Unis. Les résidences sécurisées semblaient avoir la réponse au souci majeur de l'époque. C'est, en réalité, une traduction spatiale du sentiment d'insécurité.

Toutefois, le concept de résidence sécurisée n'est pas si nouveau : les immeubles de logements collectifs sont dotés de plusieurs systèmes de sécurité et aussi de restriction d'accès tels le digicode, l'interphone, la caméra de surveillance et parfois même un gardien à l'entrée.<sup>1</sup> Ceci laisse entendre que d'autres facteurs entrent en jeu. Ces derniers doivent être reliés au nouveau mode de vie garantie par cette typologie telle la volonté d'assurer la tranquillité vis-à-vis des délinquants et aussi pour protéger des biens, habituellement, publics ou du moins semi-publics comme l'aménagement des espaces extérieurs, les espaces de stationnement ...etc.,

**Deuxième hypothèse :** Les résidences fermées appellent à la ségrégation sociale et à la scission urbaine.

Les avantages qu'offre cet environnement résidentiel constituent, sans doute, un facteur déterminant du coût de ces demeures : ce qui laisse supposer que ces lotissements sont réservés particulièrement à la couche de la société ayant des revenus assez élevés.

---

<sup>1</sup>CHARMES E., 2005, La vie périurbaine face à la menace des gated communities, préface de Jean Rémy, l'Harmattan ville et entreprise, 219P.

**Troisième hypothèse :** Les promoteurs immobiliers sont les acteurs principaux à l'origine de l'apparition des résidences fermées à Birkhadem.

Les résidences privatisées constituent, en réalité, une offre commerciale récente. Après la libération foncière en Algérie, la promotion immobilière s'est vite emparée du marché de l'immobilier, au même moment où les résidences fermées connaissaient du succès aux Etats unis et en Europe. C'est un modèle qui faisait l'objet d'une bonne affaire sans risque.

## **Objectifs :**

Le présent mémoire a pour objet principal, l'identification des raisons pour lesquels les algériens et précisément, les résidents de la commune de Birkhadem, ont opté pour ce nouveau mode de vie, présenté par les résidences sécurisées. En d'autres termes, le travail consiste à déterminer ceux qui ont introduit cette typologie à Birkhadem, comme dans d'autres zones algéroises et pour quelles raisons, ainsi que de déduire les apports de cette dernière sur les plans urbain et social de la commune.

Pour ce faire, la recherche se focalise, principalement sur les objectifs suivants :

- Déterminer les circonstances dans lesquelles les résidences fermées sont apparues à Alger.
- Déterminer la logique d'organisation des résidences fermées à Birkhadem.
- Identifier les points communs et les points de différence entre le cas algérois et les cas occidentaux à l'origine du phénomène.
- Identifier le statut social des occupants de ces ensembles résidentiels fermés à Birkhadem.

## **Méthodologie:**

Cette forme d'habitat, étrangère aux types d'habitat algérois habituels, qui vient d'apparaître à Birkhadem est déjà à un stade d'évolution plus avancé dans certains pays qui ont connu ce phénomène bien avant son apparition en Algérie.

Cela laisse supposer que les raisons, les acteurs et même les impacts et tout ce qui touche aux questionnements tournant autour du sujet d'étude, peuvent être similaires ou du moins, il peut y avoir des rapports explicatifs permettant de comprendre le cas d'étude et d'en dégager des réponses.

C'est pourquoi, cette recherche opte pour une approche comparative consistant à étudier des cas de résidences privatisées dans différents pays dans le but d'effectuer une comparaison avec le cas d'étude. Et cela, après avoir effectué les enquêtes nécessaires sur le terrain de la commune de Birkhadem, en adoptant les deux méthodes quantitative et qualitative à travers des questionnaires destinés aux résidents de ce type d'habitat, et aussi, à travers la consultation des données statistiques complétées par une recherche bibliographique. Les résultats obtenus à partir de cette enquête feront l'objet de comparaison avec les cas occidentaux.

### **Structure du mémoire:**

Le présent mémoire englobe trois grandes parties :

**Première partie :** Approche théorique sur la genèse et le développement des résidences fermées comportant les différentes significations des concepts liés au sujet traité. Ce qui permettra une meilleure compréhension du thème. Cette première partie comporte également, un bref aperçu sur l'apparition des résidences fermées et leur origine, en terminant par l'étude de deux exemples de résidences fermées étrangères, les USA et la France.

**Deuxième partie :** cette partie du mémoire sera consacrée à l'étude de la commune de Birkhadem en se focalisant sur son évolution urbaine et sa topographie.

**Troisième partie :** Etude sur terrain des résidences fermées dans la commune de Birkhadem afin d'en déduire la similitude avec les autres cas et d'en tirer des conclusions aptes à expliquer les raisons de leur apparition.

**CHAPITRE I :**  
**APPROCHE THÉORIQUE SUR**  
**LA GENÈSE ET LE**  
**DÉVELOPPEMENT DES**  
**RÉSIDENCES FERMÉES.**

# CHAPITRE I : APPROCHE THEORIQUE SUR LA GENESE ET LE DEVELOPPEMENT DES RESIDENCES FERMEES :

## 1. Les résidences fermées :

Résidences fermées, résidences privatisées, résidences sécurisées...etc, les appellations sont nombreuses pour désigner un seul phénomène, celui de la fermeture des ensembles résidentiels et la restriction d'accès. « *La fermeture d'espaces résidentiels est un processus commun aux grandes métropoles et le boom de ce que nous qualifions d'ensemble résidentiels sécurisés est l'une des tendances urbaines les plus polémiques de notre temps* »<sup>1</sup>

### 1.1. Définitions des résidences fermées :

✶ Le concept de « *gated communities* » dans le langage américain ou « *lotissements fermés* » chez les francophones, est défini par GHORRA-GOBIN C., 2003, Comme une enclave résidentielle regroupant des maisons individuelles et des maisons de ville ainsi que les équipements de loisir dans un espace protégé et bien délimité... »<sup>2</sup> afin de renforcer la sécurité.

Le concept « résidence fermée » se compose de deux termes clé et afin de bien cerner l'entendement sur ce concept, il nous est indispensable de revenir aux différentes significations accordées à ces deux termes. C'est pourquoi, nous avons rassemblé un ensemble de définitions et significations permettant, à la fin, de lui donner sa juste définition.

✶ Le terme « *résidence* » se trouve dans les dictionnaires de langue française, sous plusieurs significations :

#### LAROUSSE :

##### 1<sup>ere</sup> Définition<sup>3</sup> :

- Demeure habituelle dans un lieu déterminé.
- Séjour obligé au lieu où l'on exerce une fonction.
- Lieu où réside un seigneur, un prince, un souverain.

<sup>1</sup> CAPRON G., LACARRIEU M., GIROLA M., 2007, L'urbanité périphérique latino-américaine : Lotissements résidentiels sécurisés et fermés.

<sup>2</sup> GHORRA-GOBIN C., 2003, Villes et société urbaine aux Etats-Unis, Armond Colin, 191p.

<sup>3</sup> Le petit LAROUSSE illustré, 1906. Cette définition du terme résidence a été éditée par Mr Claude Augé en 1905, auteur du dictionnaire complet illustré de 1889.

## 2<sup>ème</sup> Définition<sup>1</sup> :

- Groupe d'immeubles d'habitation d'un certain confort
- Artiste, écrivain en résidence : Artiste, écrivain invité par une institution culturelle, une collectivité locale...etc à séjourner en un lieu pour une période donnée, afin de réaliser une œuvre, un travail, souvent liés à ce lieu.

## 3<sup>ème</sup> Définition<sup>2</sup> :

- Fait de demeurer une habitation ; cette habitation elle-même.
- Lieu où réside un personnel officiel, chef d'Etat

## La-Définition.fr<sup>3</sup>

### 1<sup>ère</sup> Définition<sup>4</sup> :

- Demeure ordinaire en quelque ville, quelque lieu, quelque pays
- Séjour actuel et perpétuel d'un officier, ou d'un bénéficiaire, dans le lieu de sa charge, de son bénéfice.
- Le lieu de la résidence ordinaire d'un prince, d'un seigneur
- L'emploi d'un résident auprès d'un prince.
- En termes de chimie, signifie, les parties les plus grossières qui s'amassent au fond d'un vase, après que la liqueur qu'il contient s'est reposée.

### 2<sup>ème</sup> Définition<sup>5</sup> :

- Séjour actuel et obligé d'un évêque, d'un magistrat, d'un préposé.etc dans le lieu où ils exercent leurs fonctions.

### 3<sup>ème</sup> Définition<sup>6</sup> :

- Demeure habituelle
- Immeuble de standing, groupement d'appartements confortables
- Séjour obligatoire au lieu où l'on exerce une fonction.
- Résidence secondaire : Habitation de vacances
- Résidence surveillée : résidence imposée pour des raisons d'ordre public.

<sup>1</sup> Le petit LAROUSSE illustré, 2006. Retient les principales définitions de LAROUSSE illustré 1906 excepté la dernière et en ajoutant les deux mentionnées dans la Def 2.

<sup>2</sup> Dictionnaire LAROUSSE en ligne : <http://www.larousse.fr>

<sup>3</sup> Dictionnaire français en ligne : <http://www.la-definition.fr>

<sup>4</sup> Ancienne définition du mot « Résidence » par l'académie française, édition de 1798.

<sup>5</sup> Ancienne définition académique pour le terme résidence parue en 1835. Reprend principalement les mêmes définitions et ajoutant la définition mentionnée.

<sup>6</sup> Définition du mot « résidence » par l'équipe de La-définition.fr, édition 2011

#### 4<sup>ème</sup> Définition<sup>1</sup> :

- Lieu où l'on séjourne habituellement, soit en permanence, soit durant des périodes limitées.
- Fait de devoir rester dans un lieu donné
- Lieu où habitent en permanence les époux, leurs enfants et les personnes vivant sous le même toit qu'eux.
- Lieu d'habitation lié à la charge officielle d'une personne.
- Terme utilisé pour désigner un groupe d'immeubles ou d'appartements offrant un certain confort, et souvent gérés par une copropriété.

Selon les définitions précédentes, le terme « Résidence » fait référence soit à un objet qui est l'habitation en elle-même soit au fait de séjourner quelque part. La notion de confort ou de luxe revient souvent : dans les définitions de LAROUSSE qui datent de la fin du IX<sup>e</sup> siècle et le début du XX<sup>e</sup> siècle, ce mot se dit des demeures des grands responsables : seigneur, souverain, prince...etc, cette notion est présente, également, dans les définitions les plus récentes faisant référence aux immeubles et groupement d'appartements dotés d'un certain confort.

La résidence est aussi liée à la fonction : dans la définition donnée par l'académie française, en 1798, le terme signifie la fonction en elle-même, précisément, auprès d'un prince. Dans les définitions les plus récentes, signifie le séjour temporaire et obligatoire afin d'accomplir une tâche déterminée.

Le deuxième terme « *Fermé* » se trouve, également, dans les dictionnaires de langue française, sous plusieurs significations :

#### LAROUSSE :

##### 1<sup>ère</sup> Définition<sup>2</sup> :

- Adjectif signifiant Clos.
- Qui ne comporte pas une solution de continuité, entièrement clos.
- Où il est difficile de s'introduire.
- Qui ne laisse rien transparaître, peu expansif.

<sup>1</sup>Signification éditée en 2008 pour le terme « Résidence » par l'équipe de wiktionary France.

<sup>2</sup>Le petit LAROUSSE illustré, 2006.

- En Mathématique : Ensemble fermé : Partie d'un espace topologique dont le complémentaire est un ensemble ouvert.

### La-Définition.fr<sup>1</sup>

#### 1<sup>ère</sup> Définition<sup>2</sup> :

- Qui n'est pas ouvert ou qu'il l'est peu.
- En parlant d'un groupe, d'une société, d'une collectivité où l'on est difficilement admis.
- Fermé à : inaccessible à
- Sens figuré : Impassible, buté

#### 2<sup>ème</sup> Définition<sup>3</sup> :

- Qui n'a pas de communication avec l'extérieur
- Où il est difficile d'être admis.
- Sens figuré : Insensible à, qui ne manifeste pas ses émotions, secret

Le sens de l'adjectif « fermé » dépend du sens du mot auquel il se rapporte, il peut avoir un sens propre : il s'agit soit d'une fermeture physique (salle fermée, porte fermée...etc.) soit d'une fermeture morale : Economie fermée signifiant que les échanges avec l'extérieur sont faibles ou nul, comme il peut avoir un sens figuré : les yeux fermés signifiant la confiance ou la certitude.

#### **1.1.1. Types de résidence (habitat)**<sup>4</sup>

La résidence ou l'habitat se classe dans trois principaux types à savoir :

*Habitat individuel* : destiné à une seule famille.

*Habitat collectif* : Ensemble d'habitats individuels dont l'accès principal est collectif.

*Habitat semi-collectif* : Habitat collectif à caractère individuel, c'est-à-dire, à chaque habitat son accès indépendant.

#### **1.1.2. Types de fermeture résidentielle :**

La fermeture de ces résidences clôturées peut se faire de différentes manières :

<sup>1</sup>Dictionnaire français en ligne : <http://www.la-definition.fr>

<sup>2</sup>Définition du mot « fermé » par l'académie française, édition de 1986

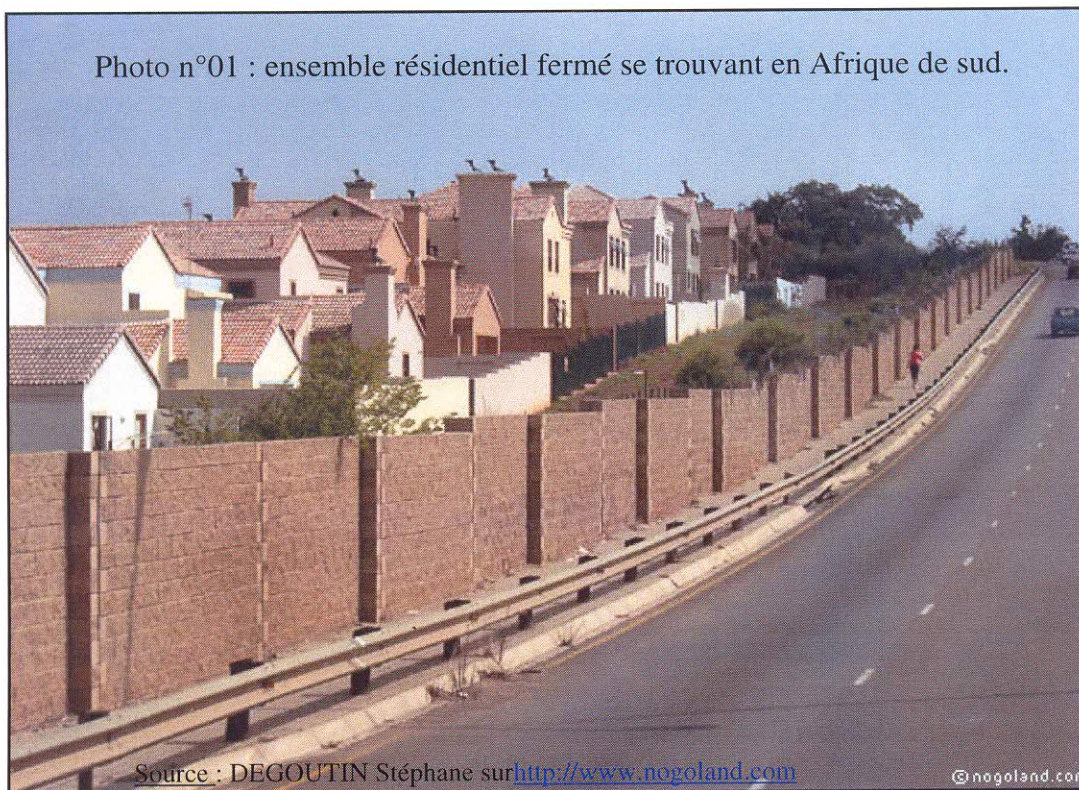
<sup>3</sup>Signification donnée par La-Définition.fr, parue en 2009

<sup>4</sup> ALLEN.B, BONETTI.M, WERLEN.J, 2010, Entre l'individuel et le collectif: l'habitat intermédiaire, PUCA.

- Par un mur de clôture de hauteur variable, qui peut être importante interdisant, en même temps l'accès et la vue qui se termine, parfois, par des éléments pointus, ou d'une hauteur moins importante laissant entrevoir l'intérieur de l'ensemble résidentiel.
- Par une clôture en métal, une barrière métallique interdisant l'accès mais permet la vue, elle est de hauteur variable aussi.
- Par une clôture végétale, souvent des hais ou un alignement d'arbres qui entourent l'ensemble résidentiel et marquant sa limite.

En plus de ces limites physiques, certaines résidences fermées sont dotées d'autres systèmes de sécurité tel le digicode, l'interphone, les caméras de surveillance et aussi par des moyens humains à travers des gardiens à la porte.

Les résidences fermées sont, donc, cet ensemble d'habitats individuels ou mixte (individuels et collectifs) regroupés, offrant un certain confort, protégés par une fermeture limitant l'accès. Cependant, leur définition n'est pas si simple. En effet, Les résidences sécurisées



constituent, désormais, un nouveau mode d'habitat voire, une nouvelle forme d'urbanisation à l'échelle mondiale. Il est présent dans les quatre coins du monde sous différentes formes et tailles et il n'existe pas un modèle type de résidences fermées. C'est pourquoi, il n'est pas si facile de leur donner une définition détaillée et exacte et surtout, objective, notamment en

raison des critiques dont elles faisaient l'objet dès leurs premières apparitions dont les plus importantes sont la privatisation des espaces de nature publique, la ségrégation sociale et la rupture avec l'urbain. En revanche, la définition donnée par E. Blakely et MG. Synder semble englober l'essentiel, ce sont donc :

*« Des quartiers résidentiels dont l'accès est contrôlé, et dans lesquels l'espace public est privatisé. Leurs infrastructures de sécurité, généralement des murs ou grilles et une entrée gardée, protègent contre l'accès des non-résidents. Il peut s'agir de nouveaux quartiers ou de zones plus anciennes qui se clôturées, et qui sont localisés dans les zones urbaines et périurbaines, dans les zones les plus riches comme les plus pauvres »<sup>1</sup>*

Selon cette définition le phénomène ne semble pas si nouveau. Effectivement, le principe de limitation d'accès existe depuis assez longtemps dans les immeubles de logements collectifs. Elle est assurée par le système digicode ou un gardien à l'entrée tel le souligne Eric Charmes *« Les barrières qui apparaissent autour des ensembles d'habitations pavillonnaires ne sont également que la transposition de dispositifs mis en œuvre depuis longtemps dans les immeubles collectifs des grands centres urbains. »<sup>2</sup>* Il affirme, par la suite, que *« Ces derniers, à commencer par ceux à loyers modérés, sont protégés par force digicodes et interphones et tout est fait pour interdire aux non résidents l'accès aux garages »<sup>3</sup>*

A cet effet, E. Blakely et MG. Synder précisent que :

*« Il ne s'agit pas ici de complexes d'appartements à haute densité et d'immeubles en copropriété avec digicode ou concierge dans lesquels les portes et les gardiens n'interdisent l'accès qu'au hall, aux couloirs et aux parkings. Les gated communities sont différentes : leurs murs et clôtures interdisent l'accès public aux rues, trottoirs, parcs, rivières, chemins, terrain de jeux – l'ensemble des structures qui sinon seraient ouvertes et partagées par l'ensemble des citoyens d'une localité »<sup>4</sup>*

## **1.2. Apparition des résidences fermées :**

La clôture des résidences privatisées semble, à tort, familière. Elle fait penser aux remparts des anciennes villes antiques, ce qui fait croire que ces derniers sont à l'origine de l'idée de

---

<sup>1</sup> LAMALIS O., 2007, Communautés privées, communautés clôturées : la dimension sécuritaire du phénomène des gatedcommunities, Québec.

<sup>2,3</sup> CHARMES E., 2005, La vie périurbaine face à la menace des gatedcommunities, préface de Jean Rémy, l'Harmattan ville et entreprise, 219P.

<sup>4</sup> LAMALIS O., 2007, Communautés privées, communautés clôturées : la dimension sécuritaire du phénomène des gatedcommunities, Québec.

fermeture des espaces résidentiels actuels, or le seul point commun qui peut exister entre ces deux formes réside dans la quête de sécurité. En effet, les rôles attribués à chacune des séparations montrent que l'idée de départ donc la source ou l'origine ne peut être la même. D'une part, tel l'indique Le Goix<sup>1</sup>, les châteaux ou les villes fortifiées étaient, souvent, de nature militaire. Ces remparts avaient, également, pour objet d'affirmer la puissance et le pouvoir de la ville. D'autre part, à l'intérieur de ces villes fortifiées, se déroulait une véritable vie urbaine et sociale à travers ses rues commerçantes favorisant l'échange et ses places publiques qui servaient de lieux de rassemblement.<sup>2</sup>

Les inspirations des résidences fermées actuelles sont, en réalité, plus récentes, elles prennent racine aux États-Unis d'Amérique où sont appelées « *Les gate communities* ». La première gated community américaine est apparue au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle à New Jersey, il



s'agit de *Llewellyn Parck* construite par un riche promoteur. Cette résidence a été suivie au



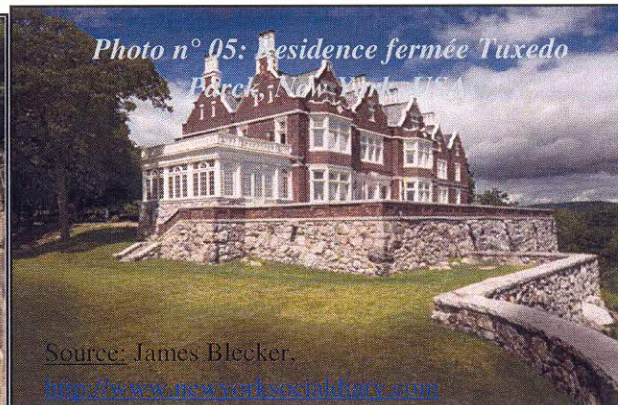
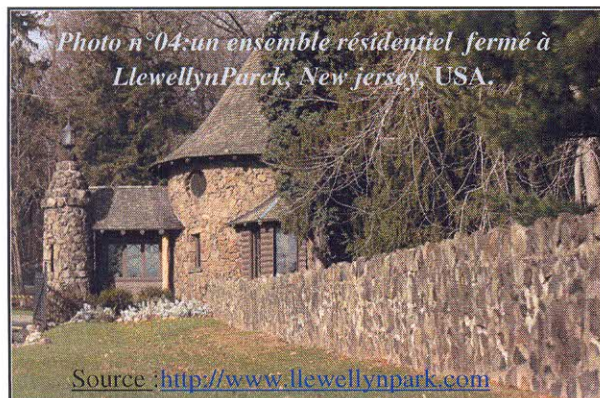
cours du XIX<sup>e</sup> siècle par d'autres résidences fermées dans d'autres villes étasuniennes telle *Tuxedo Parcket Sea Gate* à Brooklyn.<sup>3</sup>

Par la suite, au début du XX<sup>e</sup> siècle, elles commençaient à voir le jour en Europe, notamment, en France où le phénomène de privatisation des rues privées et l'apparition d'ensembles

<sup>1</sup>LE GOIX R., 2005, La dimension territoriale des gated communities aux Etats-Unis : la clôture par contrat, université Paris I Panthéon-Sorbonne.

<sup>2,3</sup>LAMALIS O., 2007, Communautés privées, communautés clôturées : la dimension sécuritaire du phénomène des gatedcommunities, Québec.

résidentiels fermés prenaient de l'ampleur à Paris. En Angleterre, également, des cités-jardins fermées étaient édifiées aux alentours de Londres au début du même siècle.<sup>1</sup>



Aujourd'hui, les gated communities sont devenu un phénomène mondial présent dans presque, tous les continents comme nouveau modèle d'habitat rapporté des Etats-Unis.

### 1.3. Les locomotives de l'émergence des résidences fermées :

Selon Webster<sup>2</sup>, les raisons pour lesquelles les résidents optent pour ce style de vie assuré par les résidences fermées sont variables. La principale est, certes, la recherche de sécurité. Toutefois, il en existe d'autres à savoir : « *la volonté des citoyens de reprendre le contrôle sur leur environnement, de choisir et de contrôler plus efficacement leurs services publics, en plus de succomber à un certain effet de mode* »<sup>3</sup>

Ces facteurs sont donc, reliés au mode de vie présenté par cette typologie. A ce sujet, Eric Charmes<sup>4</sup> emploie un terme spécifique « *la clubbisation* » qui signifie la formation de club résidentiel, une analogie faite entre ces ensembles résidentiels et un club nécessitant un ticket d'entrée, et dans ce cas, le ticket ne peut être que le bien immobilier qui donne accès à un environnement particulier et agréable par son paysage, ses équipements bien entretenus et ses services. C'est pourquoi « *Par recours à des dispositifs de restriction d'accès, les habitants des gated communities se réservent la jouissance exclusive des aménités de leur environnement résidentiel* »<sup>5</sup>

Finalement, c'est plus qu'une quête de sécurité mais une quête de luxe et de prestiges associés

<sup>1,3</sup>LAMALIS Olivier, 2007, Communautés privées, communautés clôturées : la dimension sécuritaire du phénomène des gatedcommunities, Québec.

<sup>2</sup>WEBSTER C., 2001, « Gated cities of to-morrow », Town planning review, vol. 72.

<sup>4,5</sup>CHARMES E., 2005, La vie périurbaine face à la menace des gatedcommunities, préface de Jean Rémy, l'Harmattan ville.

aux gated communities, que seul les gens aisés peuvent s'offrir, d'où la notion de ségrégation sociale.

La photo n°06 est prise au Brésil à São Paulo, montre le contraste entre deux quartiers séparés par une clôture délimitant le quartier aisé par rapport au quartier pauvre sous forme de gated communities.



## 2. Les résidences fermées à travers le monde

L'intérêt d'étudier des cas étrangers est de relever le degré d'influence des résidences fermées algériennes par celles d'autres pays, où elles constituent déjà une typologie très répandue qui a fait l'objet de plusieurs études en urbanisme et en sociologie.

### 2.1. Les résidences fermées aux Etats-Unis d'Amérique :

Les USA sont le lieu de naissance des premiers ensembles résidentiels fermés et où elles ont connue un véritable boom à partir du XX<sup>e</sup> siècle. Elles ont constituées le sujet d'un grand débat et ouverts de nouveaux champs à la recherche en urbanisme. C'est pourquoi, cette forme d'habitat a fait l'objet de plusieurs études dans son pays d'origine tel le confirme Eric Charles « *Aux Etats-Unis, les universitaires se sont rapidement emparés de la question et les gated communities sont aujourd'hui au centre de l'un des débats structurants de la recherche urbaine* »<sup>1</sup>

<sup>1</sup>CHARMES E., 2005, La vie périurbaine face à la menace des gatedcommunities, préface de Jean Rémy, l'Harmattan ville et entreprise, 219P.

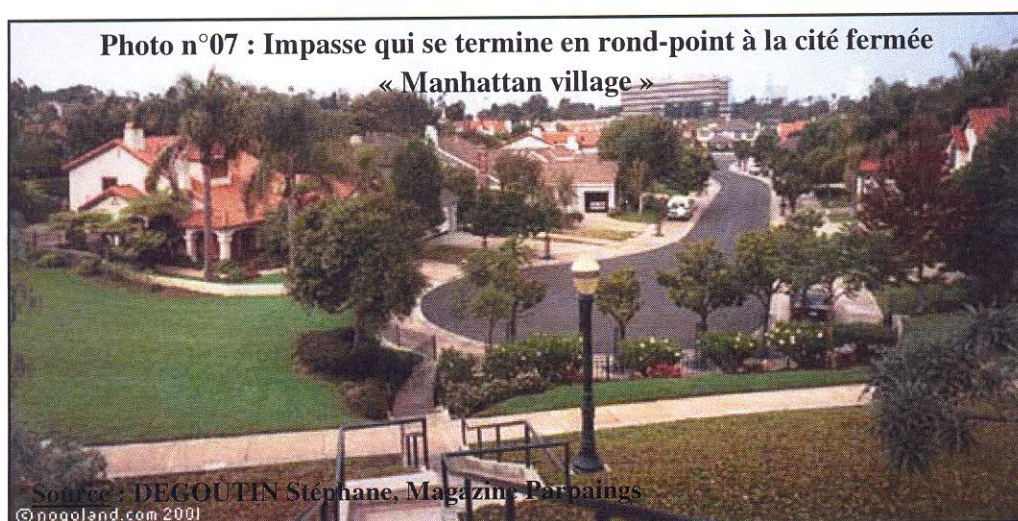
Blakeley et Synder disent à propos des résidences fermées dans le contexte américain « enclave de sécurité qui se limite à offrir un environnement protégé, avec généralement très peu d'équipements communs, enclave de style de vie où une grille ou un mur assure l'usage d'équipement, le plus souvent de loisir, et enfin enclave de prestige, réservée à l'élite et située favorablement dans la hiérarchie de l'espace urbain. »<sup>1</sup>. Dans ce sens, les gatedcommunities américaines peuvent être classés dans trois catégories :

- Un ensemble destiné à un seul usage « l'habitation » sa clôture a un seul objet « la sécurité »
- Un ensemble résidentiel clôturé comportant des équipements communs de loisirs tels les espaces de jeux pour enfants.
- Un ensemble résidentiel de grande importance comportant des équipements communs et des aménités de prestige, réservé certainement pour les gens aisés dont leur moyen financier leur permet de s'en offrir, tels les terrains de golfs, les piscines, un beau paysage tranquille.

L'urbanisme de Los Angeles a fait l'objet de beaucoup de critiques en raison de la forte présence de ces gatedcommunities. Parmi les 215 communautés fermées en Californie, 191 sont situées dans l'aire métropolitaine de Los Angeles ; elles y représentent 10 % du marché de l'immobilier neuf<sup>2</sup>

### 2.1.1. La résidence « Manhattan village » :

La gated community de Manhattan Village se situe à Manhattan Beach dans le comté de Los-

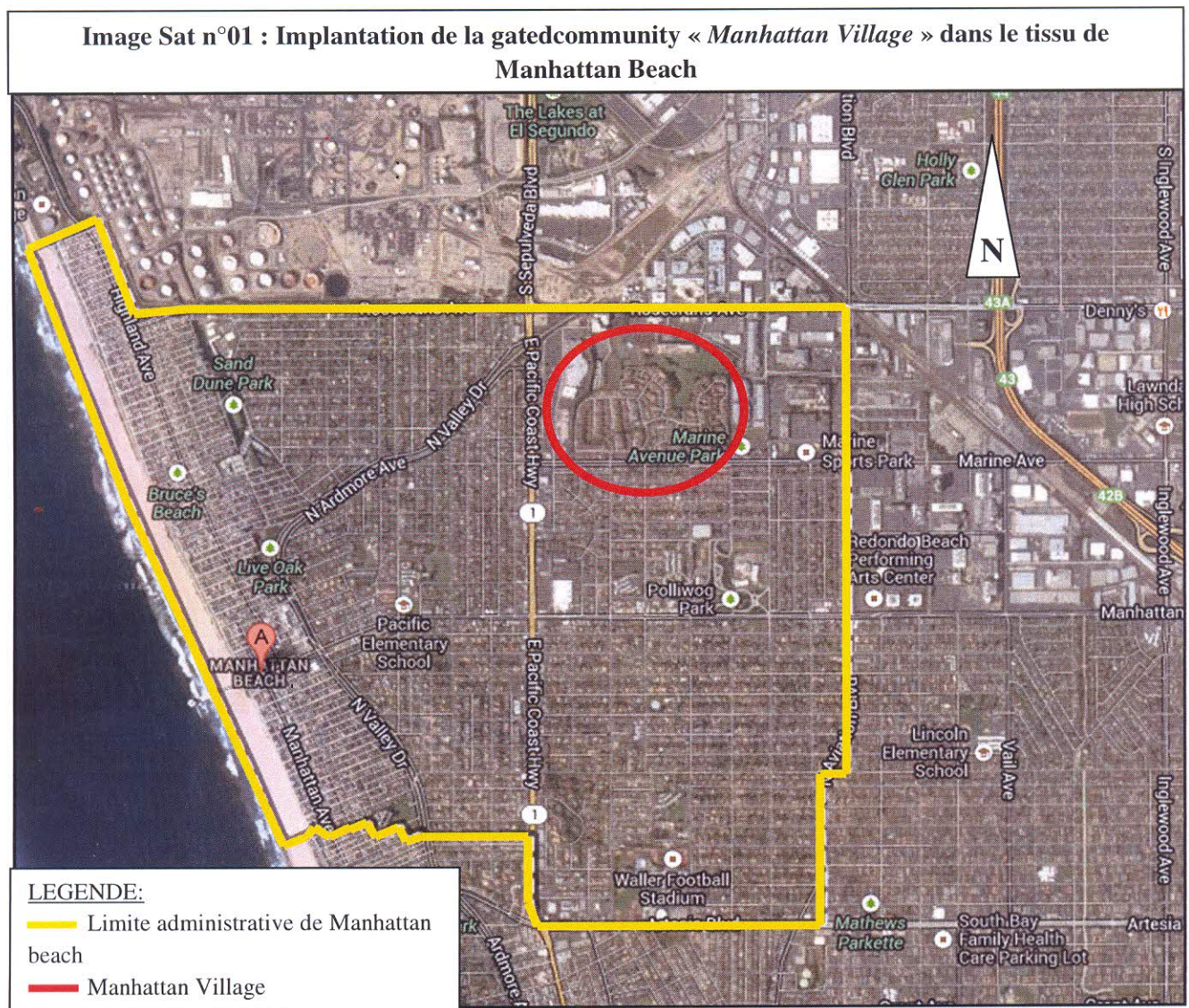


<sup>1</sup> BODINIER D., 2010, Coup de projecteur sur les gatedcommunities, in <http://www.d-p-h.info>

<sup>2</sup> GAPLIN P., LAUTARD M., 2009, Les gatedcommunities : une nouvelle forme d'urbanité et un produit immobilier nés de la périurbanisation. Le cas de l'aire urbaine de Los Angeles.

Angeles, au sud d'El-Segundo et au Nord de Hermosa Beach, en Californie.

La résidence fermée *Manhattan Village* est réalisée par le promoteur immobilier *Jack McSweeney*<sup>1</sup> en forme d'enclave résidentielle, c'est la seule communauté fermée à Manhattan Beach.<sup>2</sup> Elle s'est implantée de manière remarquable à l'intérieur du tissu urbain de Manhattan Beach qui est principalement, un tissu en damier. Elle s'étale sur une surface relativement importante, caractérisée par les formes organiques de ses voies mécaniques sur lesquelles s'alignent une centaine de maisons et appartement de standing.<sup>3</sup> La plupart des maisons dans cette cité planifiée ont été construites entre 1983 et 1995.<sup>4</sup>



**Source:** Photo aérienne de Google Earth, modifiée par N.MAHFOUF

<sup>1</sup> MCSWEENEY J., Site officiel de la promotion immobilière <http://www.jackmcsweeney.com>

<sup>2</sup> Luxury Real Estate in Manhattan Beach, Manhattan Village in Manhattan Beach, <http://www.manhattanbeachluxuryrealestate.com/Manhattan-Village-Real-Estate.htm>

<sup>3</sup> DEGOUTIN S., L'enclavement urbain aux Etats-Unis, détails du plan de Los Angeles et d'Orange County, <http://www.nogoland.com/urban/history/pattern.htm>.

<sup>4</sup> SUE NAGY J., 2013, Best Manhattan Beach Homes, Manhattan Village, <http://www.bestmanhattanbeachhomes.com>

Image Sat n°02 : Délimitation de l'ensemble résidentiel fermé de Manhattan Village.



**Source:** Image Satellite Google Earth traitée par N.MAHFOUF

Le site de Manhattan Beach est peu accidenté, ce qui justifie son organisation urbaine en damier. Le terrain où s'est implanté la « *Manhattan Village* » est légèrement accidenté, ses voies suivent les courbes de niveau du terrain ce qui est à l'origine de leurs formes organiques.

Une certaine hiérarchisation est constatée au niveau des voies privées : Les voies principales sont en forme de rond-point constituant une sorte d'îlot. L'accès vers ces îlots se fait par des voies en cul-de-sac dérivant de la voie principale. Ces voies se terminent en impasse par une petite piste circulaire qui sert à faire demi-tour et rejoindre la principale voie.

Image Sat n°03 : Vue en 3D de la résidence fermée de Manhattan Village.

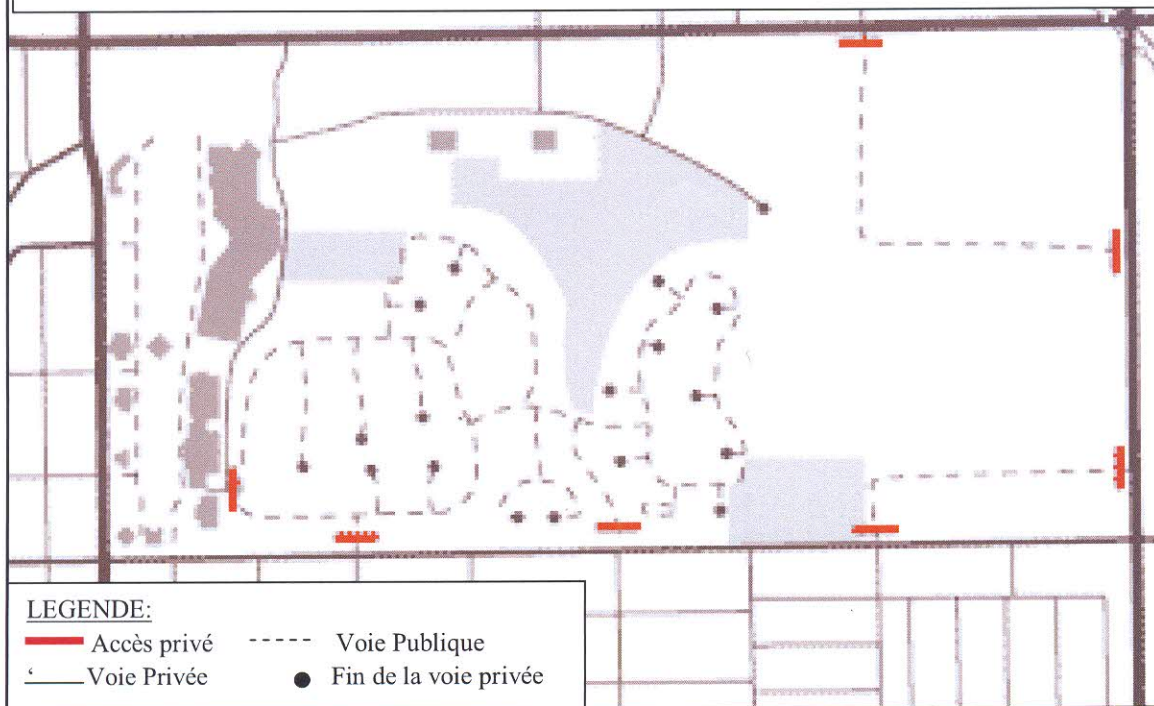


**LEGENDE:**

— Limite de Manhattan Village

Source: Vue en 3D sur Google Earth traitée par N.MAHFOUF

Schéma n°01 : les différents accès et voies à la résidence Manhattan village



**LEGENDE:**

— Accès privé

----- Voie Publique

— Voie Privée

● Fin de la voie privée

Source : DEGOUTIN Stéphane, L'enclavement urbain aux Etats-Unis.

**E. P. A. U**  
**BIBLIOTHEQUE**

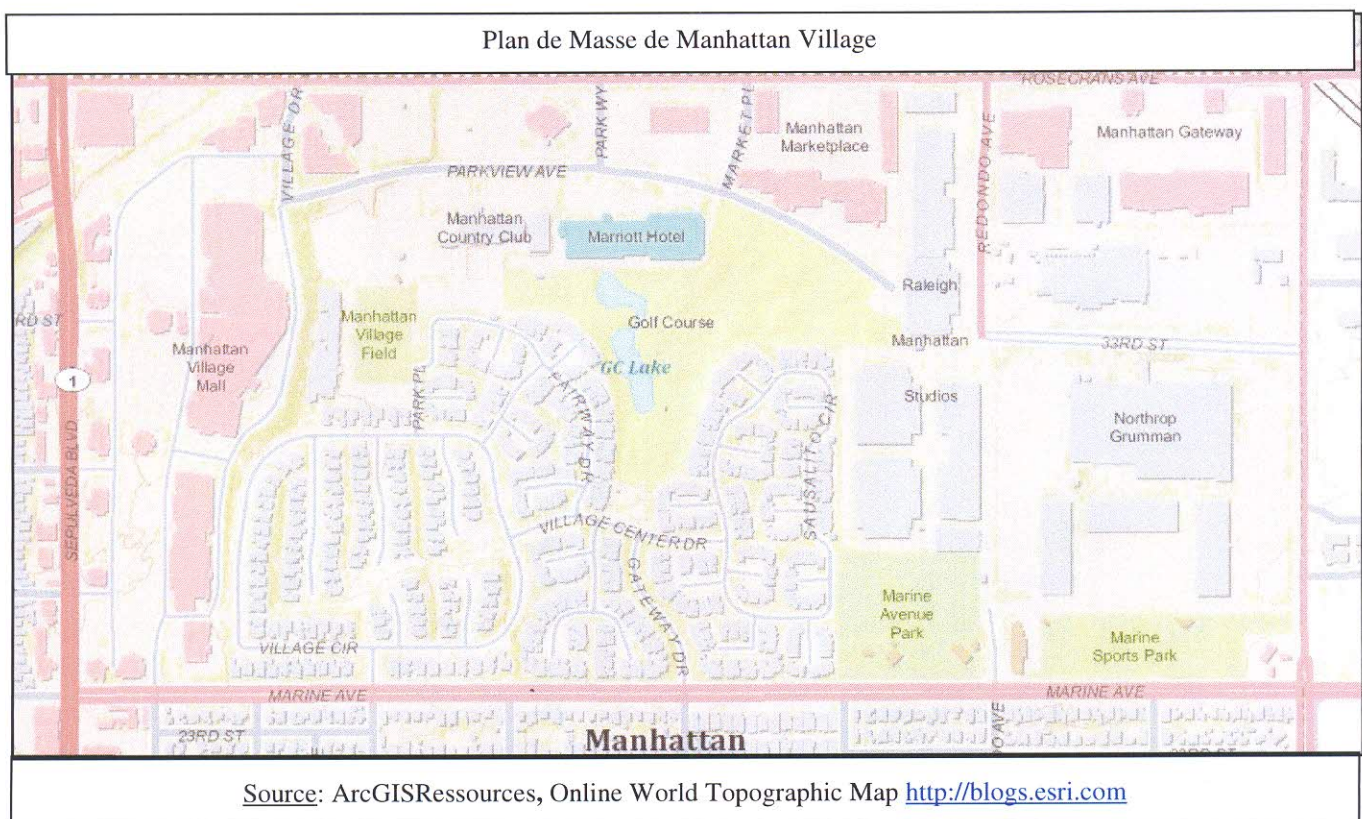
La gatedcommunity « *Manhattan Village* » est doté de plusieurs aménités traduites par les nombreux services disponibles :

En termes d'équipement<sup>1</sup> :

- Vaste espace vert privé
- Piscines privées et Spas
- Entrée privée au centre commercial de Manhattan Village situant à l'Ouest de la résidence.
- Pistes cyclables et sentiers de jogging
- Terrain de football

En termes de services :

- Elle possède, en plus d'un conseil d'administration composé de cinq personnes, un certain nombre de comités actifs pour aider à maintenir son cadre de vie<sup>2</sup>.



### 2.1.2. Constat :

A partir de l'exemple analysé ci-dessus, nous pouvons conclure ce qui suit:

<sup>1</sup>PERREAULT L., 2013, Fabulous South Bay, Manhattan Village, <http://www.fabulousouthbay.com>

<sup>2</sup>ROHN W., GREGG E., 2012, Manhattan Village Estates Homes, <http://www.mvestatehomes.com/>

- La promotion immobilière est l'acteur principal à l'origine de la création d'une telle enclave résidentielle.
- La topographie du site est à l'origine de la forme irrégulière de la cité.
- La commune de Manhattan Beach est à vocation touristique où la sécurité est omniprésente, ce qui fait déduire que le but principal de la réalisation de ces résidences fermées n'est pas la sécurité mais *la quête de luxe* et *la jouissance exclusive* des équipements.
- Manhattan Village se situe à proximité de la limite de la commune et cela afin d'éviter la rupture urbaine.
- Les services et équipements disponibles à l'intérieur de la gated community laissent comprendre que ces résidences sont destinées à la couche aisée de la société.

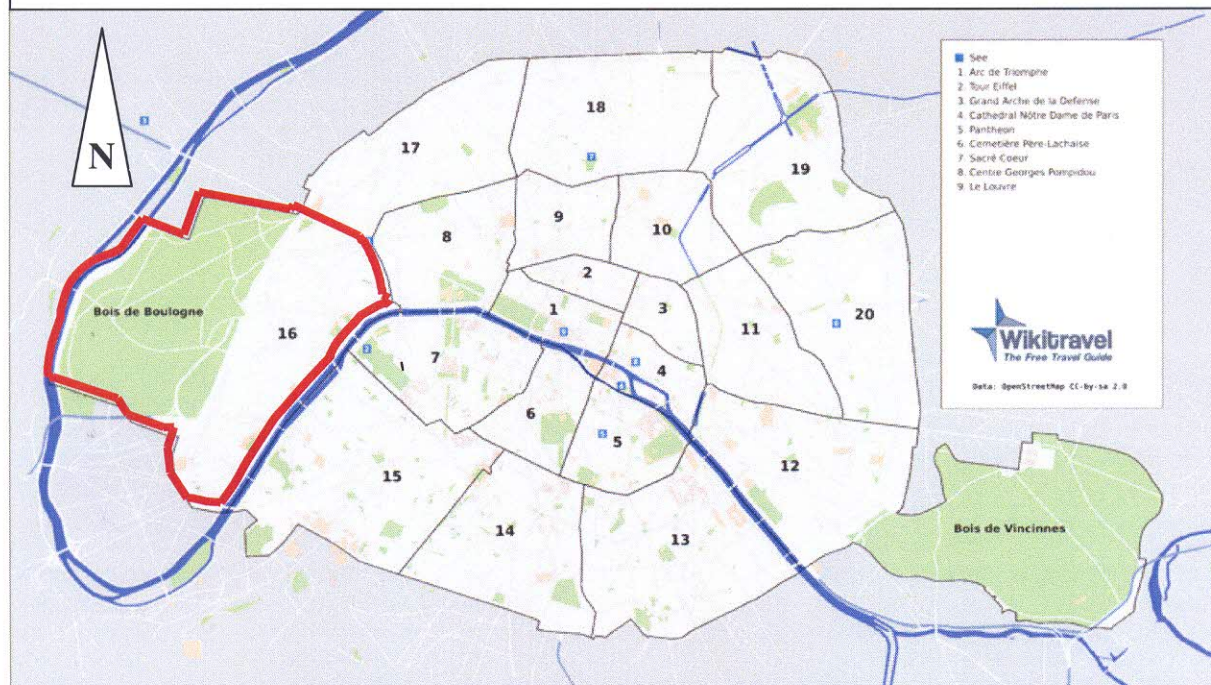
## 2.2. Les résidences fermées en France :

### 2.2.1. La résidence « Villa Montmorency » :

La « villa Montmorency » est un ensemble résidentiel très sécurisé situé tout à fait à l'ouest de Paris au 16<sup>e</sup> arrondissement qui est délimité naturellement par la Seine.



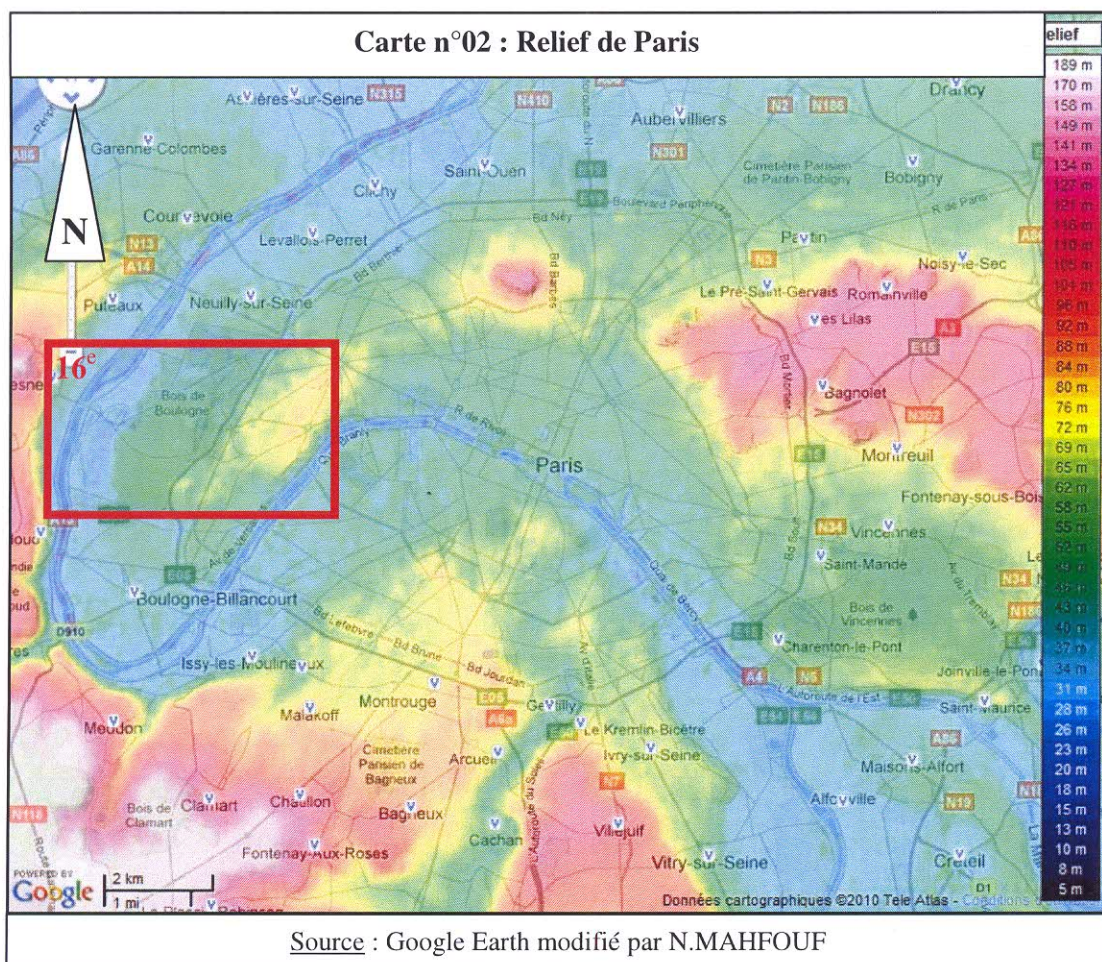
Carte n°01 : Les arrondissements de Paris.



Source : <http://wikitravel.org> modifiée par N.MAHFOUF

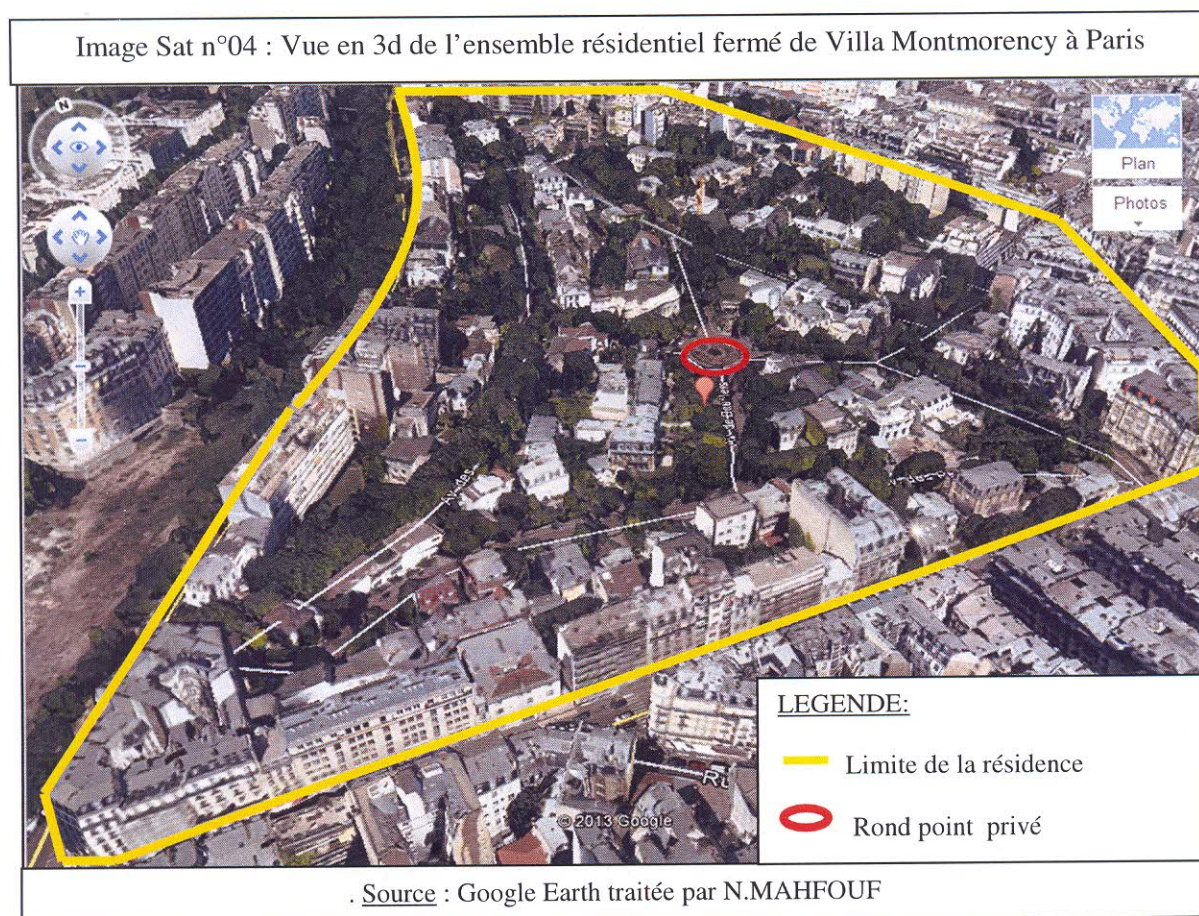
Le 16<sup>e</sup> arrondissement est caractérisé par une topographie moyennement accidenté, et le site d'implantation de la résidence sécurisée *Villa Montmorency* est légèrement en pente.

Carte n°02 : Relief de Paris



Source : Google Earth modifié par N.MAHFOUF

L'ensemble résidentiel clôturé de « *Villa Montmorency* » était la propriété de la famille Montmorency depuis 1822<sup>1</sup>, Il se constituait d'une cinquantaine de maisons bâties en 1860 suivant les plans de Théodore Charpentier.<sup>2</sup> Désormais, il abrite « *une centaine de maisons couvertes de glycine se répartissent autour de quatre avenues paisible et ombragées* »<sup>3</sup> C'est un lotissement sécurisé haut de gamme destiné principalement aux personnalités françaises les plus fortunées et connues mais ils y habitent également un nombre important d'héritiers qui ne sont pas forcément riches.<sup>4</sup>



C'est un ensemble, exclusivement, résidentiel où la notion de sécurité est fortement présente, de hautes grilles à l'entrée, un gardiennage jour et nuit et des caméras de surveillance.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> FERGUS, 2011, Villa Montmorency, le « ghetto du Gotha », AgoraVox le média citoyen, <http://www.agoravox.fr>

<sup>2</sup> PEREIREÉ., Villa Montmorency, <http://www.pss-archi.eu/immeubles/FR-75056-23396.html>

<sup>3</sup><sup>5</sup> DE LEGGE E., 2010, Les adresses secrètes des riches, La Villa Montmorency, le ghetto parisien des millionnaires, JDN Journal Du Net, <http://www.journaldunet.com>

<sup>4</sup> DAUTREPPE C., DE LEGGE E., 2011, Les quartiers très selectes des très riches, La villa Montmorency à Paris, quartier de superlatif, JDN Journal Du Net, <http://www.journaldunet.com>



### **2.2.2. Constat :**

A partir de l'exemple analysé ci-dessus, nous pouvons conclure ce qui suit:

- Le privé est l'acteur principal à l'origine de la création de cet ensemble fermé.
- La forme obtenue de l'organisation de l'ensemble dépend de la topographie du site.
- Dans ce cas étudié, la raison principale de la fermeture est la quête de sécurité vu le nombre important de personnalités et de stars fortunées qu'elle abrite.
- La Villa Montmorency se situe à proximité de la limite de la commune avec le bois de Boulogne et cela afin d'éviter la rupture urbaine.

### **3. Conclusion :**

En Amérique et en Europe, les résidences fermées sont considérées, comme une typologie introduite par le privé et consacrée principalement à la couche aisée de leur société. De ce fait, la présence d'autant d'équipements à l'image de la résidence « Manhattan village » et une sécurité importante à l'image de la résidence « Villa Montmorency », demeure une nécessité.

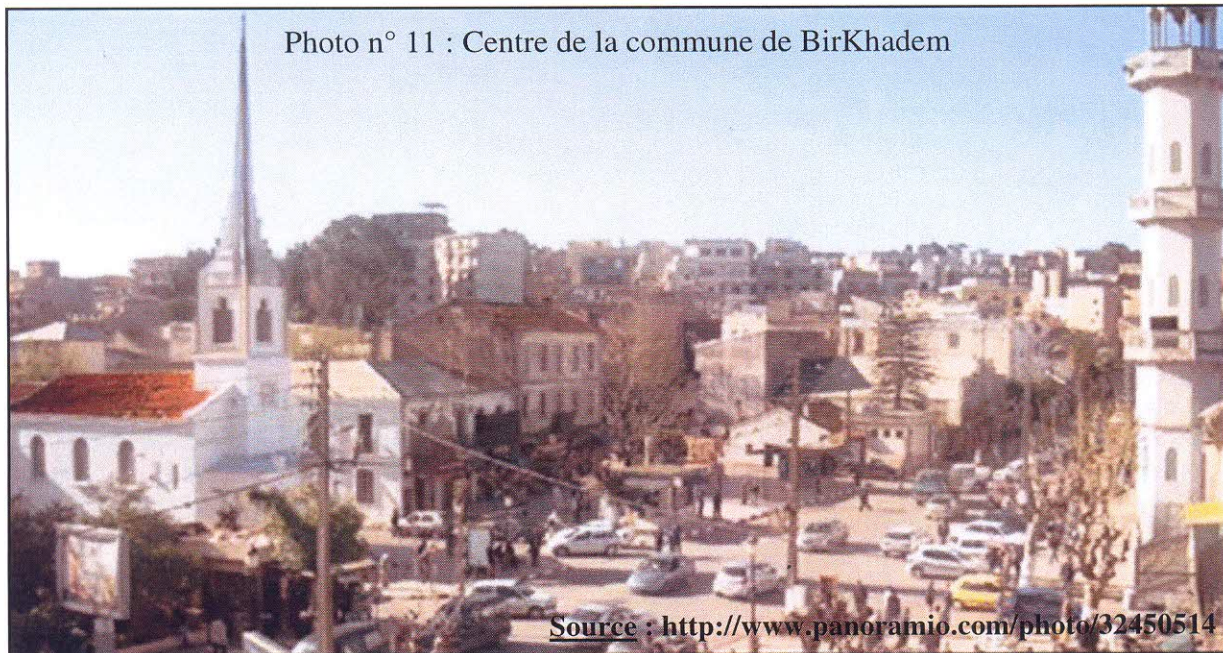
Dans ce cas, l'aspect marquant de cette organisation spatiale d'une ville à l'intérieur d'une ville est, éventuellement, la ségrégation sociale. En effet, les résidents des résidences fermées sont une population privilégiée mise dans un espace clos posé à l'intérieur d'un espace plus vaste où le reste de la population réside, évitant ainsi, tout contact avec cette dernière. A l'intérieur de leur sphère protégée et bien équipée, les habitants des gated communities ignorent totalement ce que l'autre population subie quotidiennement à l'extérieur et cette dernière continuera à vivre en ignorant également ou en faisant semblant d'ignorer ce qui se passe derrière ces murs dont elle est interdite d'accès.

**CHAPITRE II :**  
**EVOLUTION URBAINE**  
**DANS LA COMMUNE DE**  
**BIRKHADEM**

## CHAPITRE II : DYNAMIQUE URBAINE DANS LA COMMUNE DE BIRKHADEM :

### 1. Analyse du site et de la situation de la commune de Birkhadem

Le choix de la zone d'étude s'est orienté vers la commune de Birkhadem en raison de sa position géographique périphérique par rapport au centre d'Alger et notamment en raison de son histoire. Birkhadem est une des communes qui ont évolué en zone résidentielle lors de la crise de logement, une période où l'habitat a connu des mutations profondes et accélérée.



#### 1.1. Situation géo-administrative :

Birkhadem est une commune algéroise, située à 105 mètres d'altitude environ, au Sud-ouest de la capitale et approximativement, à dix kilomètres du centre-ville d'Alger. Elle s'étend sur une superficie de 08,92 Km<sup>2</sup> et le nombre de sa population atteint les 77 749 habitants selon les données de l'ONS de 2008. Elle est liée administrativement à la daïra de Bir Mourad Rais et limitée par les communes suivantes :

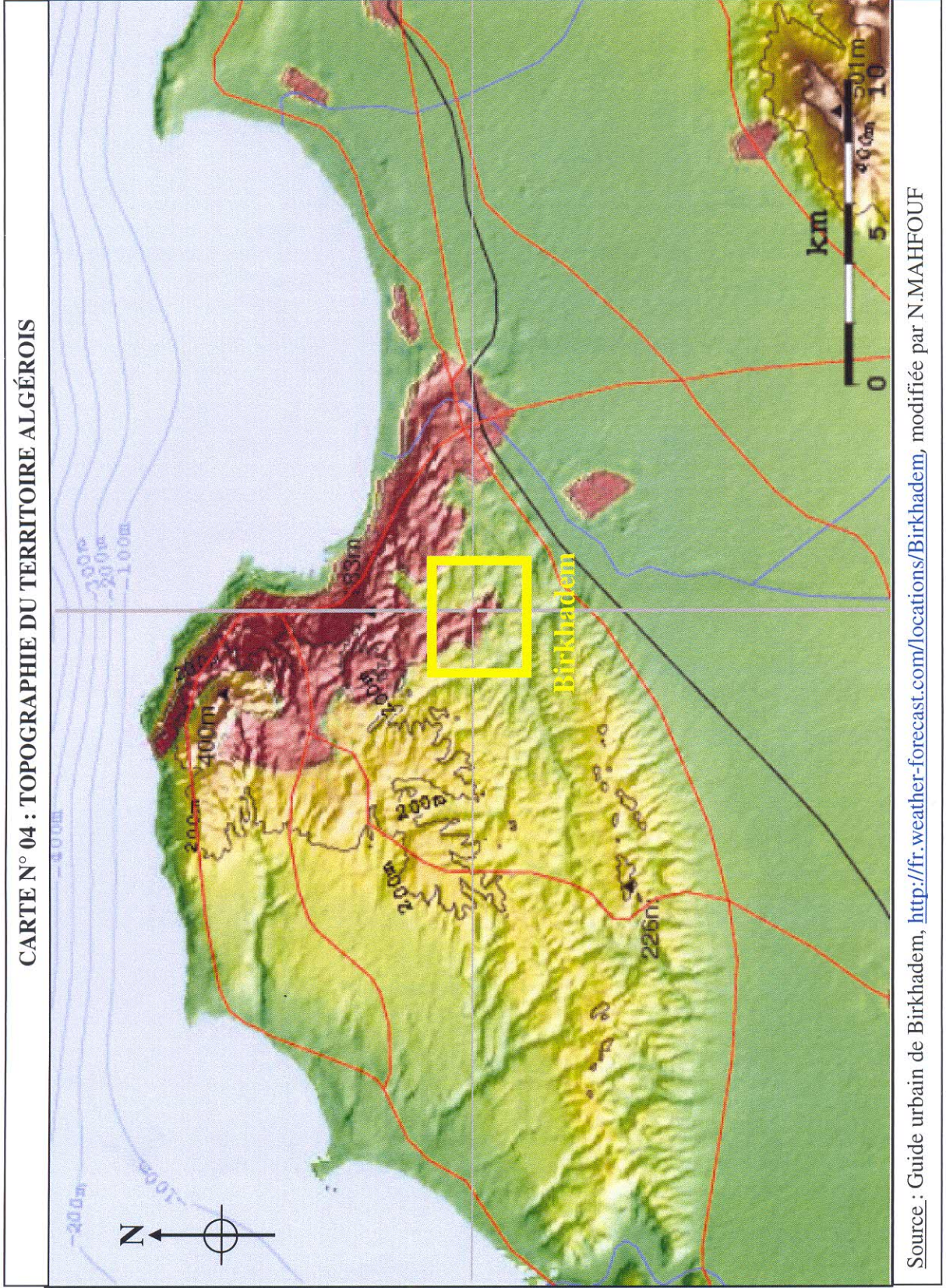
1. Au Nord par Bir Mourad Rais - A l'Ouest par Draria et Saoula
2. A l'Est par Kouba - Au Sud par Gué de Constantine

Limitée géographiquement sur deux côtés, le sud et l'ouest, par oued El Harrach et son affluent oued El Kerma.



## 1.2. Analyse topographique :

Birkhadem s'étend sur un terrain accidenté où la hauteur varie entre 80 et 150 mètres par rapport au niveau de la mer.



La nature accidentée de la commune rend l'accessibilité plus difficile à certaines zones. Cette situation favorise l'apparition d'enclavements et la constitution d'impasses qui, à leur tour, favorisent l'apparition d'enclos résidentiels.

### **1.3. Analyse de l'accessibilité:**

La commune de Birkhadem occupe une position charnière entre la wilaya d'Alger et la wilaya de Blida. La distance entre le centre de Birkhadem et Alger-centre est de 10km et de 37,4km entre le centre de Birkhadem et le centre de Blida. Pour se rendre à Blida, le passage par Birkhadem est obligatoire et de ce fait, cette dernière constitue la porte sud d'Alger.

La commune de Birkhadem jouit d'une bonne accessibilité grâce à son réseau routier. Ce dernier est constitué de :

1. Autoroute Alger-Blida.
2. Route nationale n° 01 (RN1) reliant Alger au Sud du pays.
3. Route nationale n° 63 (RN63)
4. Chemin wilayal n° 116 (CW116).

En matière de transport en commun, la commune est dotée d'une gare routière qui se situe au centre de la commune, très proche du noyau colonial. Elle se situe entre le complexe sportif de la commune et la route nationale n° 01.

Cette gare dessert des directions diverses des communes de la wilaya de Blida et d'Alger.

- La ligne Birkhadem-BirTouta.
- La ligne Birkhadem-Gué de Constantine.
- La ligne Birkhadem-Essemar.
- La ligne Birkhadem-Hai El Bassatine.
- La ligne Birkhadem-Bach Djerah.
- La ligne Birkhadem-Saoula.
- La ligne Birkhadem-Douera.
- La ligne Birkhadem-Ruisseau.

Cependant, à l'échelle de la commune, nous avons relevé, suite à nos sorties sur le terrain et les interviews avec les résidents, un déficit important en matière de desserte par le transport en commun. La lecture de la carte n° 05, confirme ce constat, Elle montre que

Birkhadem souffre d'un manque important en matière de transport qui doit assurer la circulation interne et externe des individus.

*« Contrairement à leurs voisins de Oued Mendil, les résidents des lieux dits Sidi Embarek et Zonka, localisés dans la commune de Birkhadem, souffrent de l'éloignement de la station de transport urbain du chef-lieu de la commune. »<sup>1</sup>*

La commune est desservie, également, par une gare ferroviaire située à Ain Naadja, commune de Gué de Constantine. Cette dernière est distante de la commune de 6.4 kmet elle est reliée à la gare routière de Birkhadem.

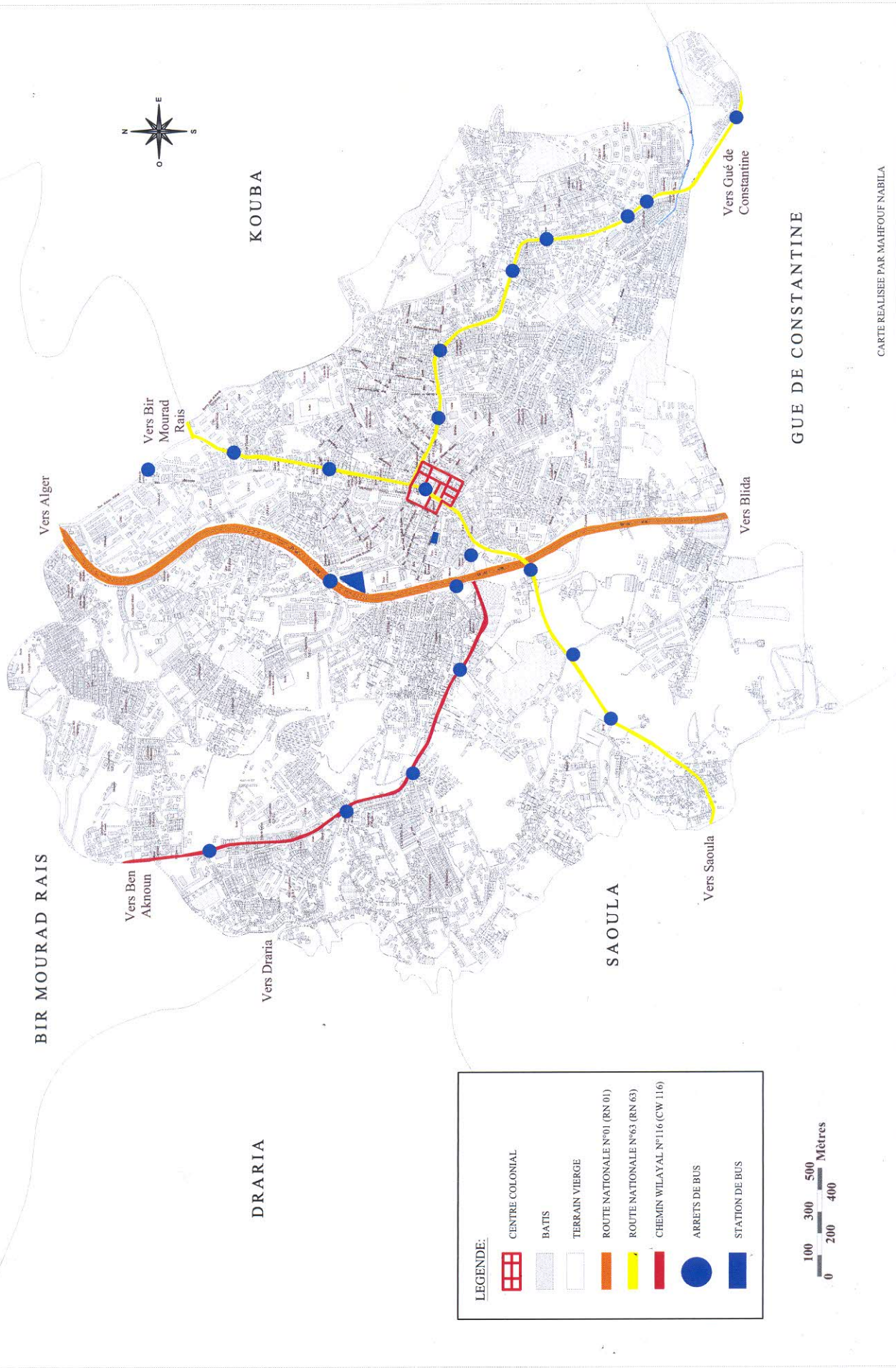
Suite à cette analyse, nous pouvons conclure que la commune de Birkhadem est dotée d'une infrastructure routière importante qui lui assure une accessibilité vers Alger et Blida par les moyens privés. Cependant en matière de transports collectifs, elle accuse un déficit important notamment concernant la desserte à l'échelle de la commune.

---

<sup>1</sup> N. D, Birkhadem, une station distante de la ville, 2005, Quotidien El Watan.

**CARTE N° 05: RESEAU ROUTIER ET ACCESSIBILITE DANS LA COMMUNE DE BIRKHADEM**

BIR MOURAD RAIS



DRARIA

KOUBA

SAOULA

GUE DE CONSTANTINE

**LEGENDE:**

-  CENTRE COLONIAL
-  BATIS
-  TERRAIN VIERGE
-  ROUTE NATIONALE N°01 (RN 01)
-  ROUTE NATIONALE N°63 (RN 63)
-  CHEMIN WILAYAL N°116 (CW 116)
-  ARRETS DE BUS
-  STATION DE BUS



## 2. Dynamique d'urbanisation de la commune de Birkhadem :

La dynamique d'urbanisation de la commune est une stratification d'une production qui remonte à la période romaine. Nous pouvons classer ce long processus en quatre phases principales : romaine, turque, française et l'Algérie indépendante.

### 2.1. Historique de la commune de Birkhadem :

L'appellation « *Bir-Khadem* » se compose de deux termes d'origine arabe qui sont : *Bir* signifiant *Puits* et *Khadem* signifiant *Servant*. Littéralement, Bir-khadem signifie « *Le puits de la négresse* ». Cela revient à une certaine tradition orale remontant au XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècle, racontant qu'une vieille femme noire avait l'habitude de venir s'accroupir auprès de la source d'eau pour y rouler du couscous, puiser de l'eau et servir les janissaires et les voyageurs.<sup>1</sup>

Evidemment, l'histoire de la femme noire reste un mythe mais le puits existait réellement. Il revient souvent comme un repère ou un point de départ dans les séquences de l'histoire de la constitution et de l'évolution de la commune.

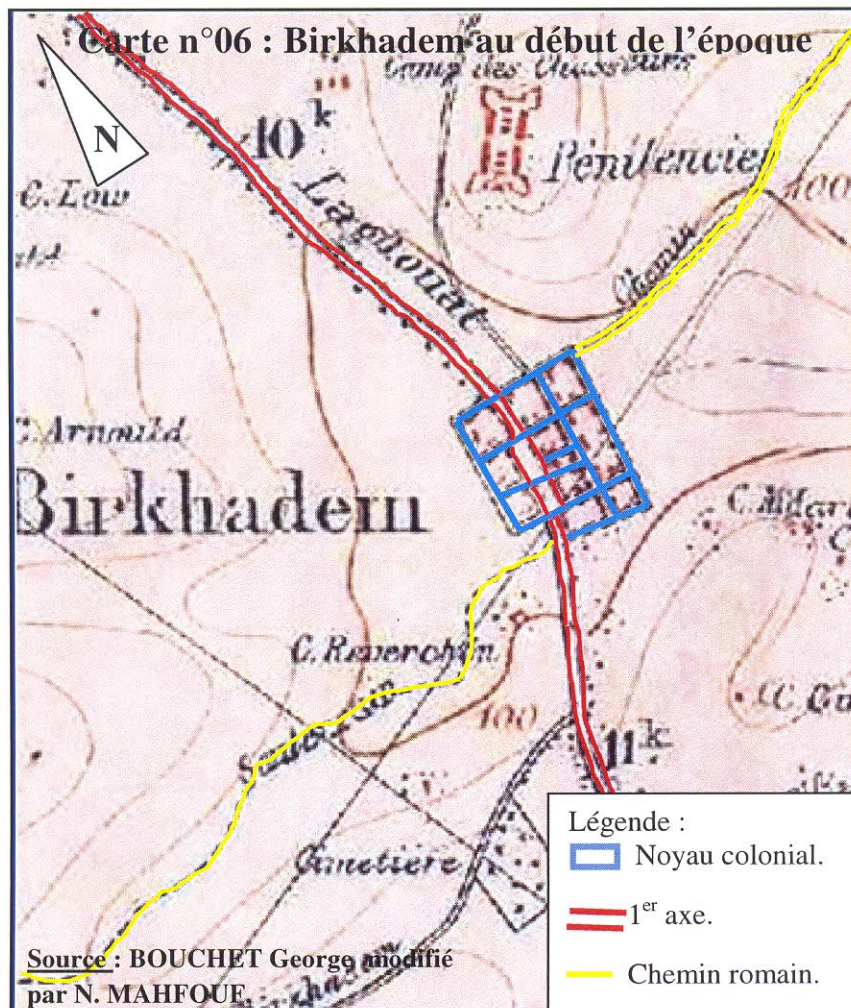
Les nombreux vestiges présents sur le site de Birkhadem, témoignent de sa richesse historique marquée par la présence des :

- **Romains** : En parlant de la fontaine (le puits), Georges Bouchet dit « *Elle était alimentée par un aqueduc en partie souterrain, venu de Texraine* »<sup>2</sup>.  
Sur la carte n<sup>o</sup>, nous voyons le cheminement de l'aqueduc qui alimentait la fontaine en 1797.
- **Turcs** : La fontaine était aménagée en marbre en 1797 sous l'ordre du Dey Hassan Pacha<sup>3</sup> qui séjournait souvent sur les lieux à l'instar des dignitaires turcs et les riches négociants maures d'El-Djazair. Ceux-ci édifièrent des maisons de campagne leur permettant de fuir Alger et ses remparts pendant les périodes de canicule. Ainsi, petit à petit, la commune se constituait autour de cette élégante fontaine en marbre.
- **Français** : Le village colonial proprement dit, s'est implanté en adoptant une structure en damier, à l'intersection des deux grands axes de circulation de la commune. Ceci

<sup>1</sup> BOUCHET G., 2008, Brève monographie communale : les six communes de la ceinture de Fahs : BirKhadem, Sur <http://alger-roi.fr>

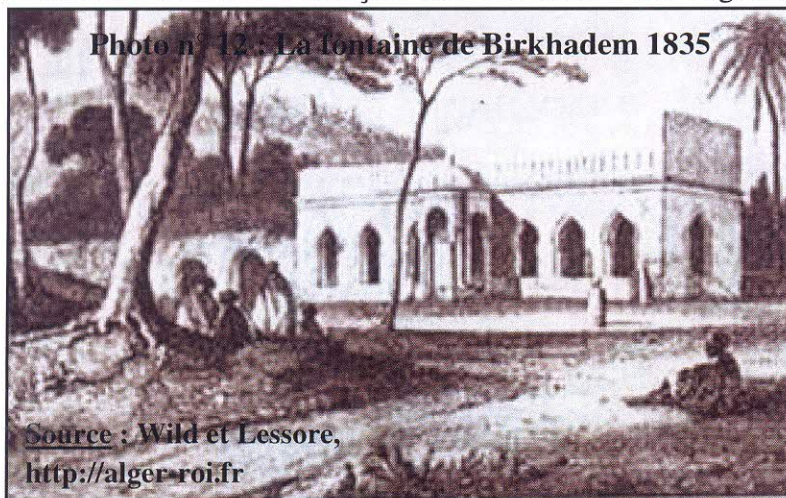
<sup>2</sup> LAMINE B., 2007, Alger : commune de BirKhadem : Monument historique délabré, Quotidien El Watan.

répond au modèle d'implantation et de développement des villages coloniaux adopté par colonisateur pour le contrôle du transit et l'acheminement des produits agricoles vers le port d'Alger. Le reste du territoire était parsemé de fermes agricoles.



## 2.2. La période coloniale : Genèse d'une commune en plein exercice.

Birkhadem a attiré les français dès leur arrivée sur Alger, selon G. Hamid, un chercheur en



histoire « Cet attrait s'explique par la fertilité de ses terres situées entre le Sahel et la Mitidja »<sup>1</sup>. Grâce à sa situation géographique, son climat et aussi la richesse de son sol, elle constitue un point stratégique non seulement,

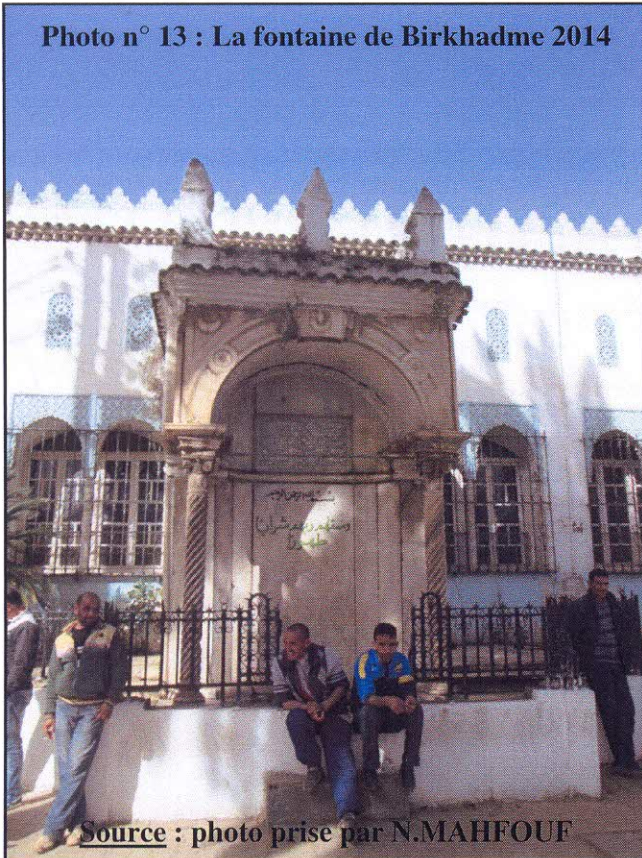
<sup>1</sup>B.Lamine, 2007, Alger : commune de BirKhadem : Monument historique délabré, Quotidien El Watan.

pour la défense d'Alger face aux tribus Hadjoutes de la Mitidja mais aussi pour l'amélioration de la richesse agricole.

En 1830, Birkhadem existait déjà. Elle constituait une agglomération de blanches villas mauresques éparpillées appartenant aux turcs et un bosquet de pins qui ombrageaient la fontaine servant de petit monument.

De par sa terre fertile et son eau abondante et de bonne qualité, elle attire un grand nombre de cultivateurs d'origine européenne ainsi que des autochtones qui viennent s'installer.

**Photo n° 13 : La fontaine de Birkhadme 2014**



Source : photo prise par N.MAHFOUF

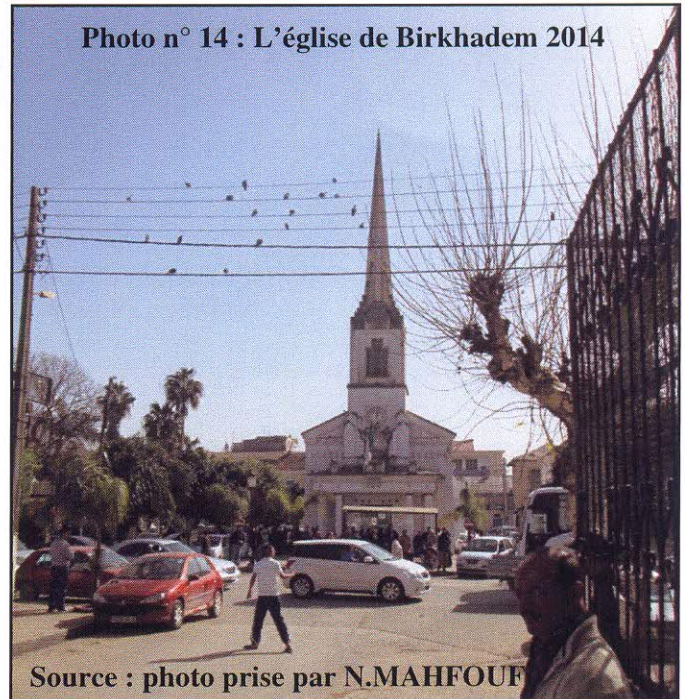
« Ce village fut établi autour de la belle fontaine du même nom. Il ne s'agit que de seconder les particuliers qui se portent naturellement sur ce point. Un plan de village est dressé en ce moment. Des terres domaniales de l'ordre de 100 hectares seront aliénées par le domaine, à charge pour les acquéreurs de prendre en même temps un lot au village et d'y bâtir : Une école et une église achèveront d'y attirer et d'y fixer la population. Cette localité deviendra très importante à cause du

passage de la route de Blida. »<sup>1</sup>

A cette époque, Birkhadem a connu son développement en tant que commune :

- Le centre de BirKhadem, à l'emplacement du puits de la négresse, est organisé par l'arrêt du 16 Novembre 1842.

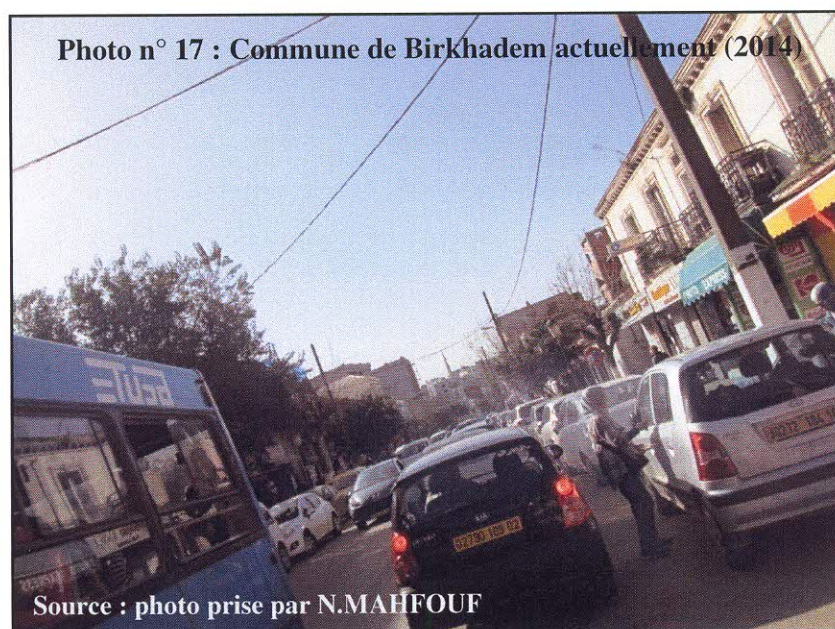
**Photo n° 14 : L'église de Birkhadem 2014**



Source : photo prise par N.MAHFOUF

<sup>1</sup>GUYOT, 1840, Plan intégrant Birkhadem à la ceinture de Fahs. In. BOUCHET G., Brève monographie communale : les six communes de la ceinture de Fahs : BirKhadem

- En 1856, Birkhadem devient CPE (Commune de Plein Exercice) avec comme annexe Bir Mourad Rais et Saoula.



### 2.3. Urbanisation postindépendance :

L'urbanisation d'Alger, après l'Indépendance s'est faite suivant une succession de plans d'aménagement urbain. L'application de ces plans en plus de l'urbanisation spontanée a engendré un processus d'étalement urbain et une périurbanisation accélérée. Ainsi, plusieurs communes périphériques ont fait éruption, tel notre cas d'étude la commune de Birkhadem.

Le plan d'organisation générale (POG) 1975-1986 « établie par le COMEDOR consistait à édifier à l'est d'Alger et le long de l'autoroute de l'est, qui devait se prolonger jusqu'à

Réghaia »<sup>1</sup>. La période préétablie pour cet instrument n'a pas pu être achevée, il a été annulé et remplacé en 1979 par le plan d'urbanisme directeur (PUD) qui « a prévu une orientation de la croissance d'Alger vers le Sud-Ouest autour de l'axe Ben Aknoun – Douera et a limité la croissance urbaine vers l'Est au niveau de Bab Ezzouar et Bordj-el Kifan. »<sup>2</sup>. C'est à partir de ce dernier plan qui a orienté l'urbanisation d'Alger vers le sud-ouest que la commune de Birkhadem a entamé un véritable processus d'urbanisation.

Théoriquement, l'ensemble de ces instruments d'aménagements et les changements dont ils faisaient l'objet, avaient pour but la maîtrise de la croissance urbaine à Alger. Cependant, La réalité est toute autre, l'étalement s'est fait dans tous les sens de manière complètement anarchique, sans tenir compte des directives imposées par les plans d'urbanisme.

A cette période le foncier était disponible, notamment en périphérie ce qui était le cas de Birkhadem, or la production en matière de logements n'était pas suffisante face à la croissance démographique accélérée. L'Etat ne pouvait pas répondre à la forte demande à lui seul et de ce fait, il décide de faire participer les citoyens pour régler la crise de logement par l'octroi des lotissements communaux.

Après les deux plans précédents, viennent le PDAU et le POS « Ces plans vont remettre en cause les plans d'urbanismes traditionnels et les conceptions qui les sous-tendent »<sup>3</sup> Etant donné les difficultés économiques qu'a vécu le pays dans les années quatre-vingt, l'Etat s'est retrouvé dans l'obligation de modifier son régime foncier afin de combler les besoins de sa population, notamment en matière de logements.

Il s'agit en fait, de la loi 90-25 du 28/11/1990 relative à l'orientation foncière qui sera modifiée et complétée par l'ordonnance 95 du 25/09/1995 « Cette loi a consacré définitivement la libération du marché foncier par la reconnaissance du droit de propriétaire »<sup>4</sup> La conséquence majeure de cette reconnaissance s'est traduite par une accélération remarquable de l'urbanisation dans la commune de Birkhadem, d'autant plus que même la construction et la promotion immobilière ont été libérées. Le domaine privé s'est

---

<sup>1</sup> BENDJELID A., BRULE J., FONTAINE J., TAABNI M., 2004, Aménageurs et aménagés en Algérie : Héritages des années Boumediène et Chadli, l'Harmattan.

<sup>2</sup> HADJIDJ A., 2009, « Une gestion de vision et d'action par anticipation » La gestion urbaine d'Alger, Magazine promotionnel de l'Algérie EL-DJAZAIR.com N° 21 Décembre 2009. P 74

<sup>3-4</sup> LAICHE M., SI-MOHAMED D., 2012, Alger et le problème de métropolisation, « Industrie, villes et régions dans une économie mondialisée », 9-11 juillet 2012, colloque ASRDLF Belfort.

consacré à la production en masse de l'habitat collectif et aussi individuel à travers tout le territoire algérois.

Birkhadem est donc, une commune périphérique caractérisée par sa disponibilité foncière et apte à recevoir de nouveaux habitants et par conséquent, une évolution urbaine.

### 3. Logique d'urbanisation de Birkhadem :

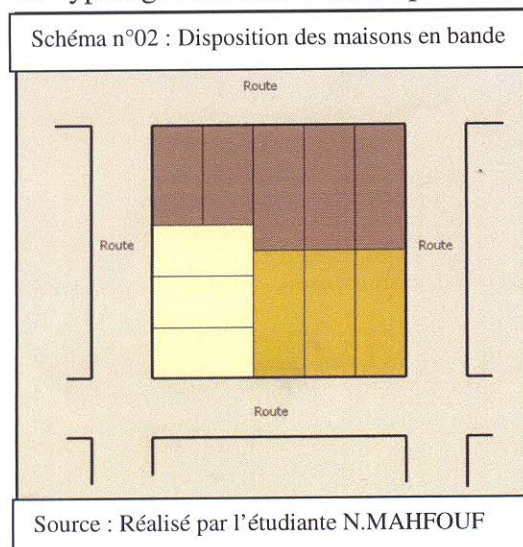
Selon la méthode d'analyse urbaine adoptée par Gianfranco Caniggia, « *La typologie processuelle* », qui consiste à : « *La méthode se base essentiellement sur la reconstruction diachronique du processus de genèse des établissements humains à partir de leur état actuel.* »<sup>1</sup>

Sur la base de la lecture de la carte représentant le processus d'urbanisation de la commune de Birkhadem, cf carte n° 07, nous pouvons synthétiser les étapes principales de l'urbanisation.

L'histoire révèle que l'axe principal de la commune qui correspond à la rue « *Frères Djilali* » est le premier parcours sur lequel Birkhadem s'est constitué. Par définition, il est le parcours matrice de la commune. Cela signifie que la rue *frères Djilali* a porté les tous premiers édifices de Birkhadem. Il s'agit, en effet, des édifices du noyau colonial qui sont alignés sur ce même parcours.

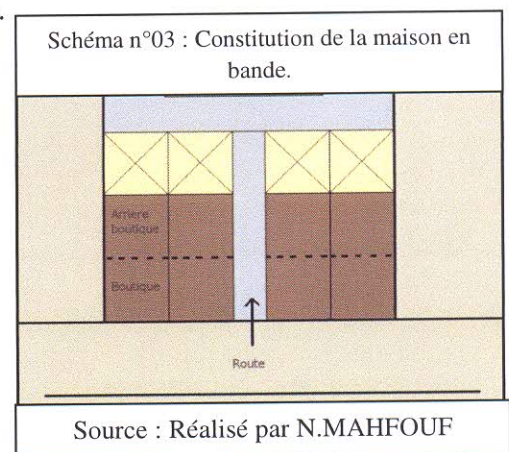
Ces édifices ou habitations sont caractérisées par un type architectural propre à l'époque coloniale où il était le type en vigueur présent dans, principalement, toutes les villes coloniales algérienne, à savoir le type en bande.

La typologie en bande correspond à un ensemble de maisons individuelles mitoyennes et



alignées sur la rue.

La maison en bande se constitue de trois modules : un premier module bâti donnant directement sur la



<sup>1</sup> CANIGGIA G., MAFFAI G., 1979, Composition architecturale et typologie du bâti : 1.lecture du bâti de base, Marsilio édition, Venise.

rue, à partir de laquelle se font l'aération et l'éclairage, suivi par un deuxième module bâtit dont l'aération et l'éclairage sont assurés par le dernier module qui est non bâti. Cette aire de pertinence est souvent aménagée en jardin.

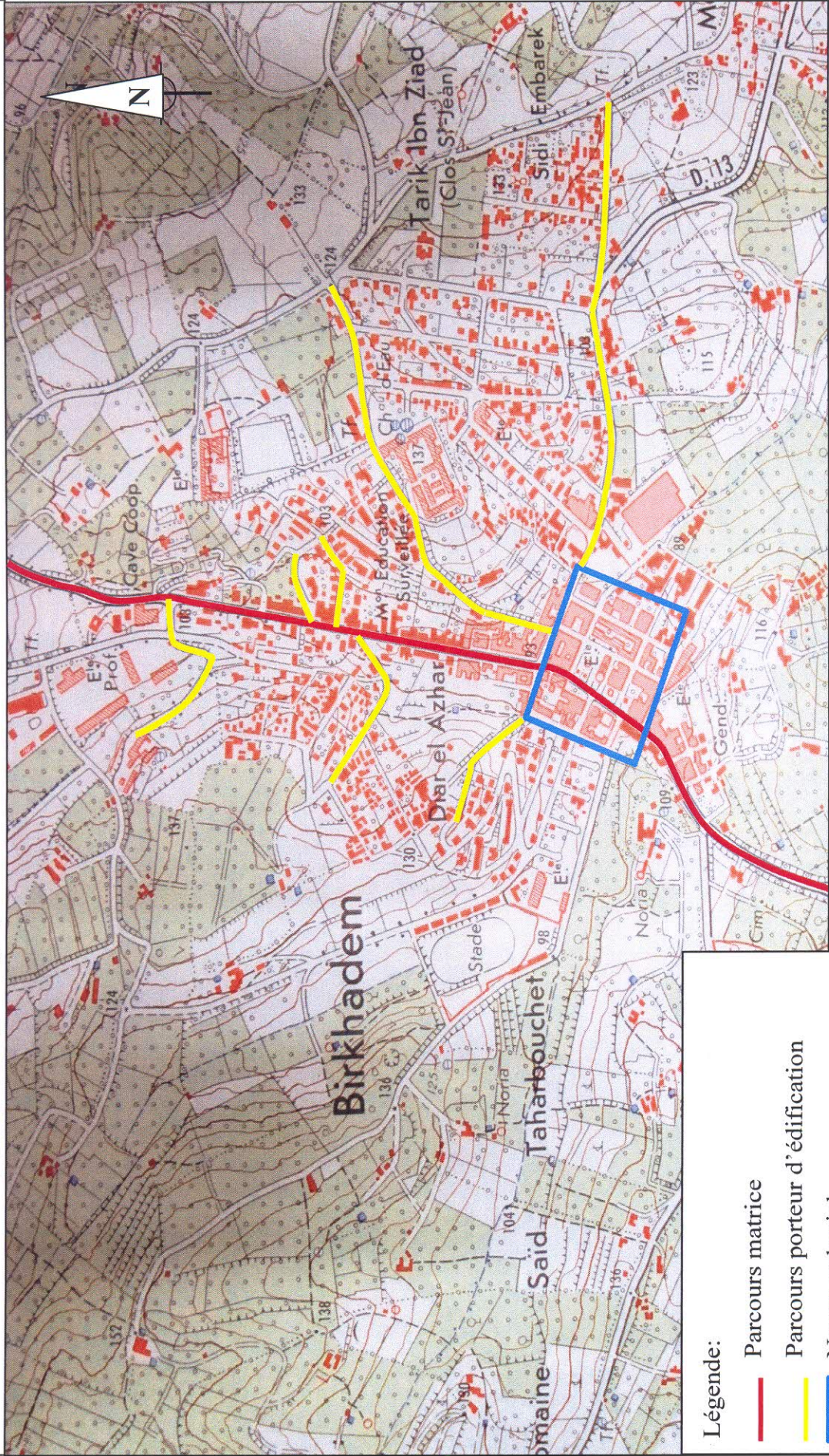
La première extension de Birkhadem s'est faite le long du parcours matrices vers le Nord, ensuite de ce derniers dérivent des parcours appelés parcours *porteurs d'édification*, Cf carte n°07. Ces derniers deviennent les parcours importants sur lesquels l'édification continue en allant dans tous les sens et formant des extensions de part et d'autre du parcours matrice, le tout constitue Birkhadem d'aujourd'hui.

On remarque aussi sur le reste de la carte la présence des habitations traditionnelles de type fermes dispersées sur le reste du territoire communal.

Après l'indépendance, des projets individuels se sont réalisés un peu partout sans logique globale. L'assemblage de ces projets est à l'origine du caractère anarchique de l'urbanisation actuelle.

Il est à noter qu'aujourd'hui, face à la croissance démographique de la commune et de la wilaya d'Alger, Birkhadem connaît un rythme de croissance urbaine accéléré. Ce dernier a suscité une artificialisation importante des espaces, sous forme de routes, équipements et de logements, pour répondre aux besoins de la population.

**Carte n° 07: Logique d'urbanisation de la commune de Birkhadem**



- Légende:**
- Parcours matrice
  - Parcours porteur d'édification
  - Noyau colonial

Source: Institut Nationale de Cartographie, modifiée par N.MAHFOUF

#### 4. Dynamique démographique de Birkhadem :

La population constitue un élément déterminant du développement urbain. Effectivement, au fur et à mesure que la population augmente, la demande relative des services dans tous les secteurs, s'accroît également. Cette situation engendre la consommation du foncier et oriente ou réoriente l'urbanisation. A cet effet, l'étude des données démographiques de la commune de Birkhadem est indispensable à notre étude urbaine.

##### 4.1. Croissance de la population de la commune de Birkhadem:

Pour mesurer l'importance de la croissance démographique de la commune, nous avons procédé au calcul de Taux d'Accroissement Annuel Moyen T.A.A.M de la population selon les données recueillies de l'ONS. Pour cela, nous avons compilé les résultats des cinq Recensements Généraux de la Population et de l'Habitat RGPH 1966, 1977, 1987, 1998 et 2008.

L'application de la formule suivante nous a permis de calculer le TAAM de la commune de Birkhadem entre chaque deux décennie.

$$P1 = P0 (1+r)^n$$

P1 = Population finale au temps T1.

P0 = Population initiale au temps T0.

N = Le nombre d'année entre T1 et T0.

R est le taux d'accroissement moyen de la population.

$$\text{Log} P1 = \text{Log} P0 + \text{Log}(1+r)^n$$

$$\text{Log} P1 - \text{Log} P0 = n \text{Log} (1+r)$$

$$1/n \text{Log} P1/P0 = \text{Log} (1+r)$$

$$\text{Log} (P1/P0)^{1/n} = \text{Log} (1+r)$$

$$1+r = (P1/P0)^{1/n}$$

$$R = (P1/P0)^{1/n} - 1$$

$R \% = ((P1/P0)^{1/n} - 1) * 100$
------------------------------------

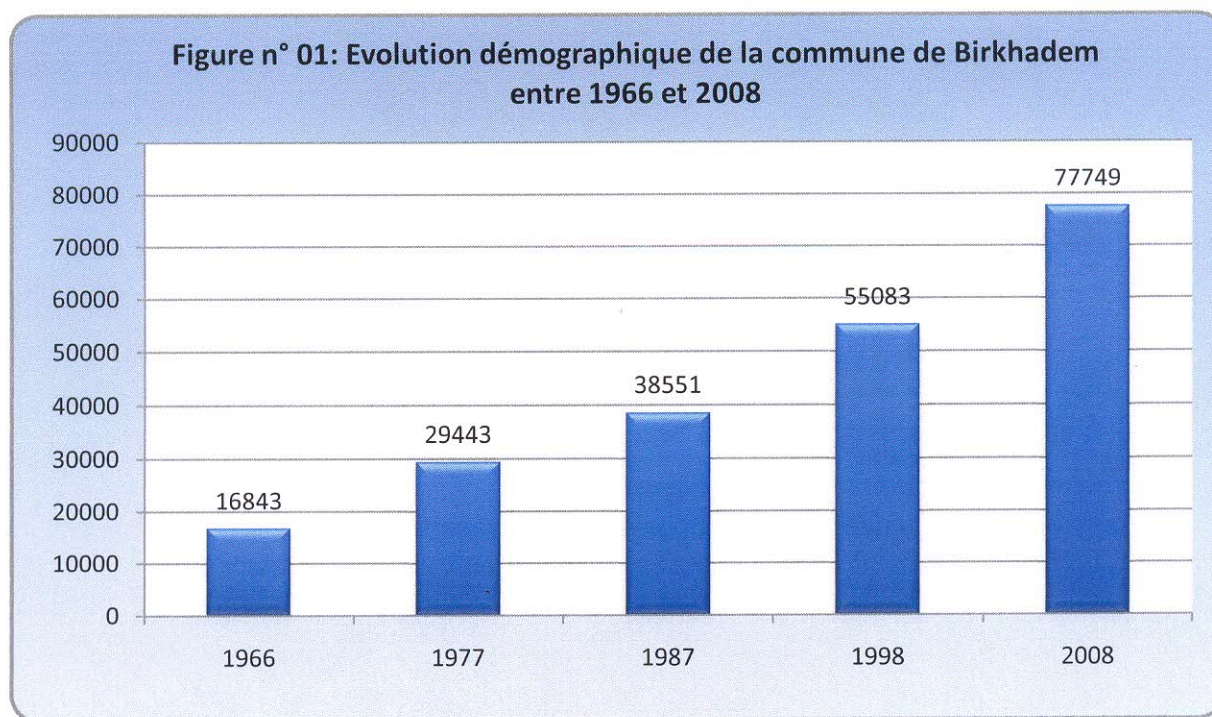
Les résultats obtenus sont résumés dans le tableau n° : 01

**Tableau n° :01** Les taux d'accroissement annuels moyens de la commune de Birkhadem.

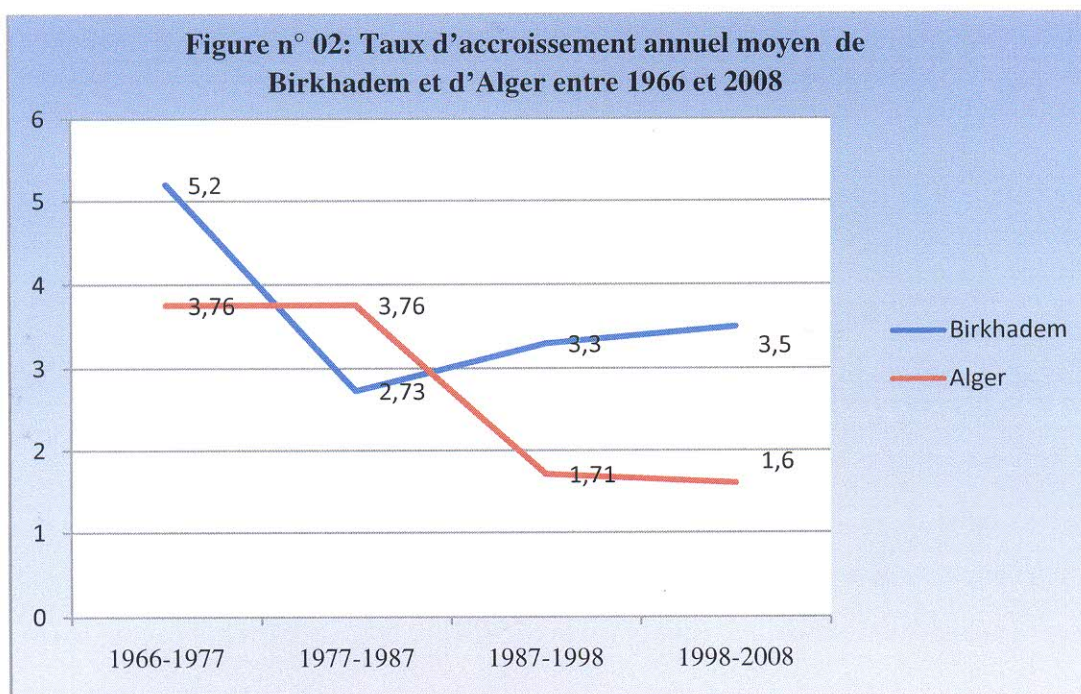
Année de recensement	1966	1977	1987	1998	2008
Nombre de population de Birkhadem	16 843	29 443	38 551	55 083	77 749
Taux d'Accroissement Annuel Moyen de Birkhadem (%/an)	05,20	02,73	03,30	03,30	03.50
Nombre de population d'Alger	979 004	1 469 758	2 126 000	2 561 992	2 988 145
Taux d'Accroissement Annuel Moyen d'Alger (%/an)	03.76	03.76	01.71	01.71	01.60

Source : RGPH traité par N. MAHFOUF.

Pour une meilleure lecture de ces données, nous avons opté pour deux représentations graphiques de l'évolution démographique de la commune de Birkhadem en histogramme et du taux d'accroissement de la commune de Birkhadem et de la wilaya d'Alger en graphe.



Source : Données statistique de l'ONS traité par N.MAHFOUF



Source : Données statistique de l'ONS traité par N.MAHFOUF

La lecture de la figure n° 1 et 2, montre le rythme de croissance de la population de Birkhadem entre 1966 et 2008. Nous constatons que le taux de croissance de la population birkhademoise a augmenté rapidement et de manière remarquable durant la première décennie (1966-1977), le nombre de population est passé de 16 843 habitants en 1966 à 29 443 habitants en 1977, soit une augmentation de 12600habitantsce qui correspond à un taux de croissance annuel moyen de 05.23%. Ceci s'explique par l'important exode rural qu'a connu la commune après l'indépendance.

Entre 1977 et 1987, le nombre de population continue à augmenter progressivement avec un taux de croissance annuel moyen de 02,74%.A partir de 1998 le nombre d'habitants birkhadémois s'est élevé de manière plus remarquable, passant de 38 551 à 55 083 habitants soit une augmentation de 16 532 habitants durant une décennie,ce qui correspond à un taux d'accroissement annuel moyen de 03.30%. Cette augmentation s'explique par l'application de loi de libération du foncier.

Depuis 1998, la démographie de Birkhademévolue de manière rapide, atteignant 77 749 habitants selon le dernier recensement de 2008, soit uneaugmentation de 22 666 habitants. Letaux d'accroissement annuel moyen est de 03.50%. Ce dernier dépasse la moyenne de la wilaya d'Alger et celui de l'Algérie qui est de l'ordre de 1.60% pour les deux. Ce qui explique le processus de l'étalement urbain.

## 4.2. Jeunesse de la population de la commune de Birkhadem :

L'urbanisation récente de la commune à fait d'elle un pôle résidentiel attractif, Expliquant la jeunesse de sa population.

Le tableau n°02 représente la répartition de la population résidente selon le groupe d'âge et le sexe dans la commune de Birkhadem.

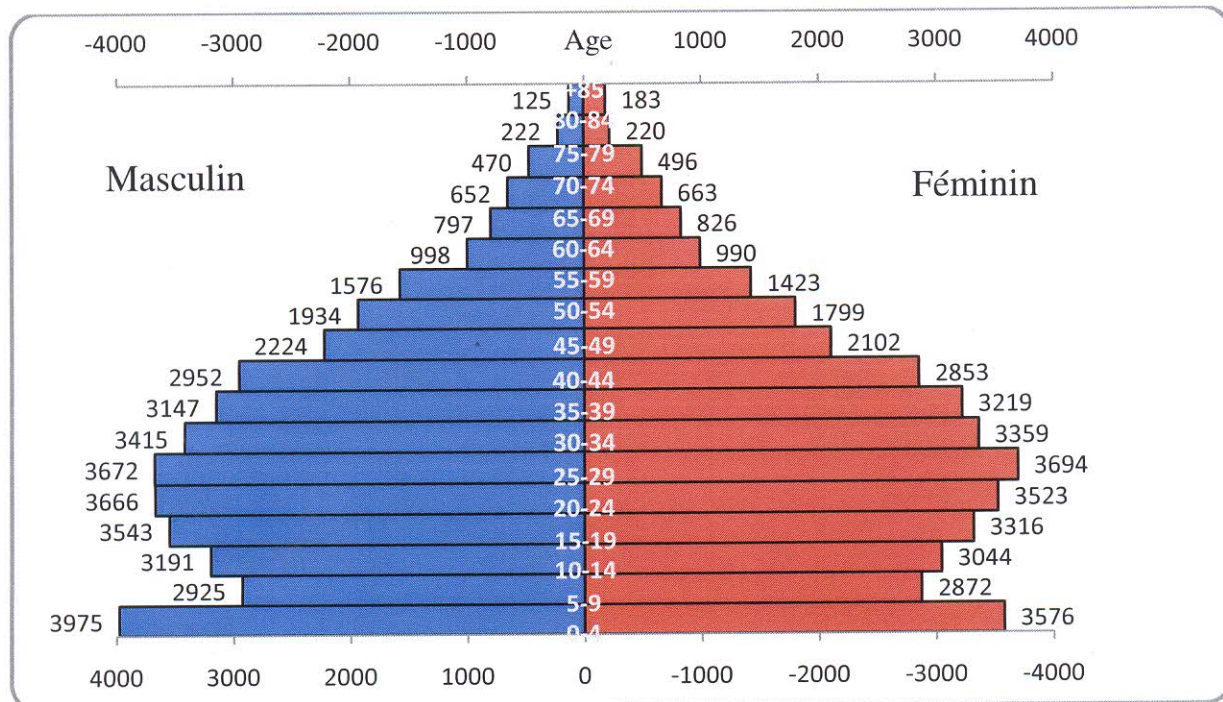
Tableau n° 02 : Répartition de la population résidente selon le groupe d'âge et le sexe de la commune de Birkhadem.

Tranche d'âge	Masculin		Féminin		Total	
	effectif	%	effectif	%	effectif	%
[0-15[	10091	25.53	9492	24.83	19583	25.19
[15-60[	26129	66.10	25288	66.16	51417	66.13
[60-85[	3264	08.26	3378	08.84	6642	08.54
ND	42	0,11	65	0,17	107	0,14
Total	39527	100	38222	100	77749	100

Source : Données statistique de l'ONS traité par N.MAHFOUF

Afin de simplifier la lecture du tableau précédent, nous avons traduit ses données en représentation graphique figure n°02.

Figure n° 03 : Pyramide des âges de la commune de Birkhadem selon le RGPH 2008



Source : RGPH 2008 traité par N.MAHFOUF

La pyramide des âges du RGPH 2008 de la commune de Birkhadem, fait clairement ressortir que les personnes âgées de moins de 40 ans sont les plus nombreuses. Elles représentent 54 137 habitants, soit 69.63% de la population totale de la commune.

La tranche d'âge située entre 20 et 29 ans englobant 14 555 habitants, est la plus importante, elle représente plus de 18.72% de la population. Suivi par la tranche d'âge située entre 0 et 04 qui représente 7 551 personnes, soit 09.71% de la population totale de la commune.

Suite à cette analyse, nous constatons que la population birkhadémoise est très jeune. Ceci s'explique par l'attractivité résidentielle de la commune. En effet, le nombre important de projets d'habitat réalisé à Birkhadem est un locomotif attractif de la population jeune. La jeunesse de la commune se constitue principalement, de nouveaux couples, ce qui explique également, la dominance de la toute première tranche d'âge (0-4ans). Ceci est dû également, à la situation à proximité de l'espace central de la ville d'Alger et sa position charnière entre Blida et Alger.

## **5. Les formes de l'artificialisation de l'espace à Birkhadem:**

L'augmentation de la population est un facteur important qui a généré une dynamique d'étalement urbain dans la commune. En effet, plus le nombre de population est important, plus les besoins en matière de logement augmentent et l'urbanisation de la commune évolue.



Cette croissance démographique de la commune a été accompagnée d'une consommation foncière abusive qui a mis en péril les terres agricoles de la commune. La superficie agricole utile de la commune a nettement régressé suite à l'artificialisation de l'espace par la réalisation de l'infrastructure routière et la construction des programmes de logements massive sous toutes ses formes (collectives et individuelles). Par ailleurs, pour satisfaire les besoins de la population des programmes d'équipements éducatifs sanitaires, sportifs et autres, qui sont souvent consommateur d'espace, ont été mis en place.

La carte n° 08 représente la répartition du bâti selon son usage : résidentiel ou équipement de manière générale, sur toute la surface de la commune. A partir de cette carte nous avons retiré les données statistiques que nous avons, par la suite, récapitulé dans le tableau n° 03 :

Tableau n° 03 : répartition du bâti selon son usage (résidentiel ou équipement) dans la commune de Birkhadem.

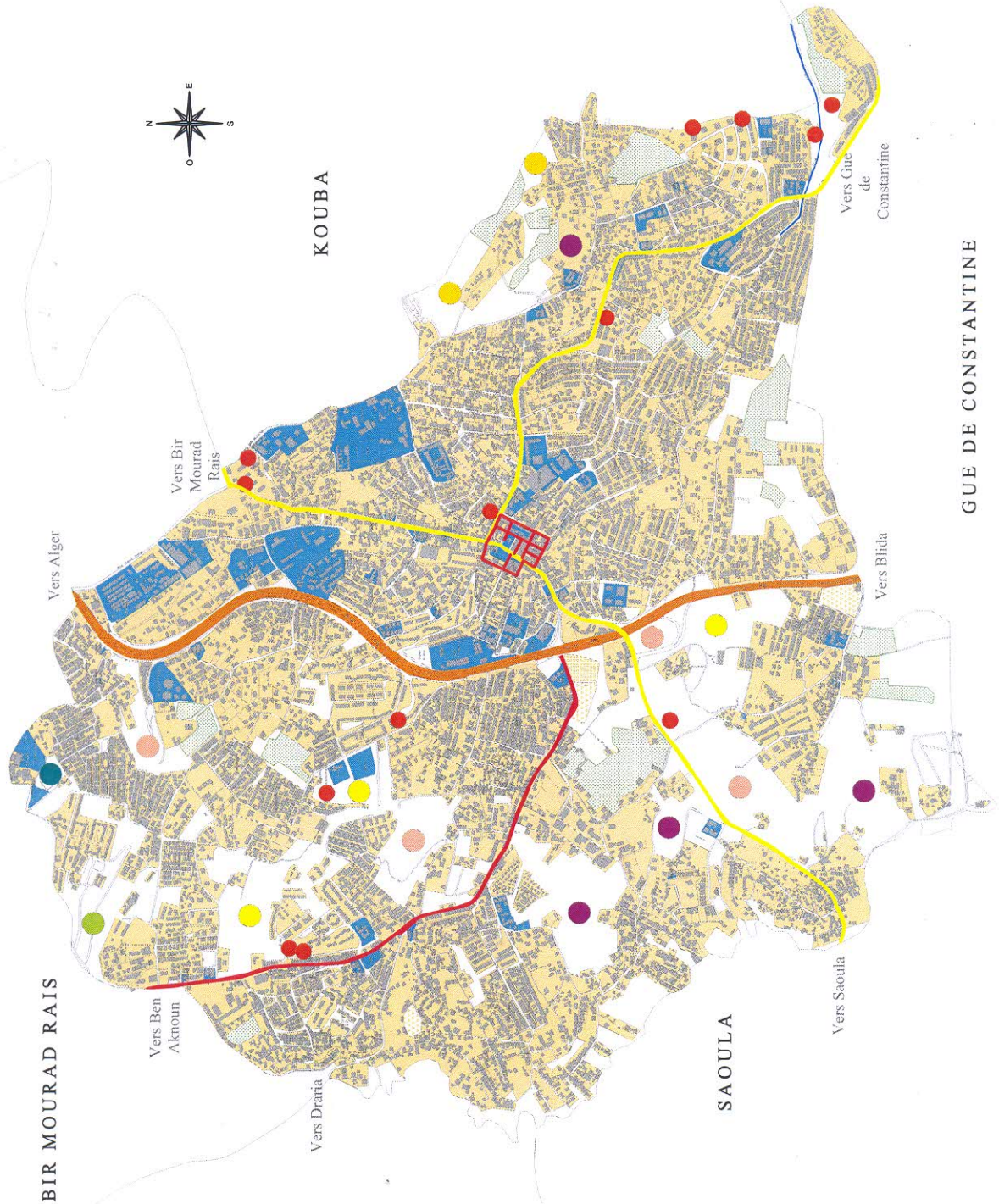
<b>Bâtis</b>	<b>Nombre (Unité bâti)</b>	<b>Pourcentage (%)</b>
<b>Habitat</b>	13 392	97,15
<b>Équipements</b>	392	2,85
<b>Total</b>	13 784	100

Source.: Service d'urbanisme de l'APC de Birkhadem traité par N.MAHFOUF

En analysant le tableau précédent et sa carte représentative, nous voyons que le bâti qui domine est principalement à usage résidentiel, il représente 13 392 unités bâties, soit 97,15 % du bâti total de la commune. Les principaux équipements se concentrent dans la partie Est de la commune, ils varient entre équipements à caractère éducatif, sportif, industriel, sanitaire, administratif et aussi des équipements à usage quotidien (marché). Dans l'extension de la commune vers l'Ouest, le caractère résidentiel est fortement dominant, les équipements se limitent à la présence de quelques établissements éducatifs de base tels les écoles primaires, secondaires et les lycées. L'ensemble de ces équipements ne dépassent pas les 2,85 % du bâti total de la commune.

Ce constat nous permis de déduire que l'artificialisation à Birkhadem s'est faite plus par le logement que par l'infrastructure.

**CARTE N° 08: OCCUPATION DU SOL DANS LA COMMUNE DE BIRKHADEM**



**BIR MOURAD RAIS**

**DRARIA**

**KOUBA**

**SAOULA**

**GUE DE CONSTANTINE**

**LEGENDE:**

	CENTRE COLONIAL
	HABITAT
	EQUIPEMENTS
	ROUTE NATIONALE N°01 (RN 01)
	ROUTE NATIONALE N°63 (RN 63)
	CHEMIN WILAYAL N°116 (CW 116)
	EQUIPEMENTS PROJETES
	E.A.I
	E.A.C
	COOPERATIVE PROJETEE
	TERRAIN AGRICOLE
	RESERVE FONCIERE
	ZONE LIMITROPHE AUX DOMAINES MILITAIRES
	CIMETIERE
	CIMETIERE CHRETIEN
	ESPACE VERT



CARTE REALISEE PAR MAHFOUF NABILA

## 6. Une typologie diversifiée de l'habitat à Birkhadem :

L'habitat est un terme qui revient souvent dans les sujets et les débats d'urbanisme les plus récents vu l'importance qu'il occupe dans le monde du bâtiment.

Suite à cela, plusieurs définitions lui ont été attribuées, citant celles de Michel Lussaut, qui dit que l'habitat est une : « *organisation des espaces de vie des individus et des groupes* », ou encore, un « *cadre de vie des hommes en société* »<sup>1</sup>. Effectivement, l'habitat a toujours eu un double aspect spatial et social.

L'examen de l'évolution du parc logements habités d'avant 1962 à 2008, fait ressortir les données suivantes :

Tableau n°04 : Evolution du parc logements à Birkhadem entre 1962 et 2008.

	Avant 1962	1963-1977	1978-1987	1987-1998	1998-2008	Total général
<b>Birkhadem</b>	2 717	937	1 075	3 583	5 122	13 434
%	20.22	06.97	08.00	26.67	38.12	100

Source : LOUZRI Hacene, complété et modifié par N.MAHFOUF.

« Il ressort clairement de ce tableau que le nombre de logements réalisés durant la période 1987-1998 ( soit la période d'application de la nouvelle politique foncière) est de trois fois supérieur à celui réalisé lors de la période allant de 1978-1987, ce qui correspond à un véritable « boom » dans la réalisation de logements. »<sup>2</sup>.

A partir de 1998, le nombre de logements n'a pas cessé d'augmenter de manière accélérée et la réalisation entre 1998 et 2008, reste importante, soit 38.12% du total de logements. Ceci s'explique par l'artificialisation de l'espace de la commune au détriment des terres agricoles pour lutter contre la crise de logements.

Afin de bien organiser ses données statistiques, l'Office National des Statistiques - ONS, classe l'habitat en Algérie selon trois typologies, à savoir :

- Habitat collectif : les logements en immeubles.
- Habitat traditionnel : tout ce qui date d'avant ou pendant l'époque française.
- Habitat précaire : habitat en état de dégradation qui met la vie humaine en danger.
- Habitat individuel : Habitat destiné à une seule famille.

<sup>1</sup>LÉVY J., LUSSAULT M., 2003, Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés.

<sup>2</sup> LOUZRI H., 2002, La maîtrise du foncier, condition indispensable de développement urbain planifié, Cas de la commune de Birkhadem, Epau, El-Harrach. P119.

Le tableau n°05 présente l'évolution des quatre typologies d'habitat précédentes à Birkhadem selon les RGPH de : 1966, 1977, 1987, 1998 et 2008.

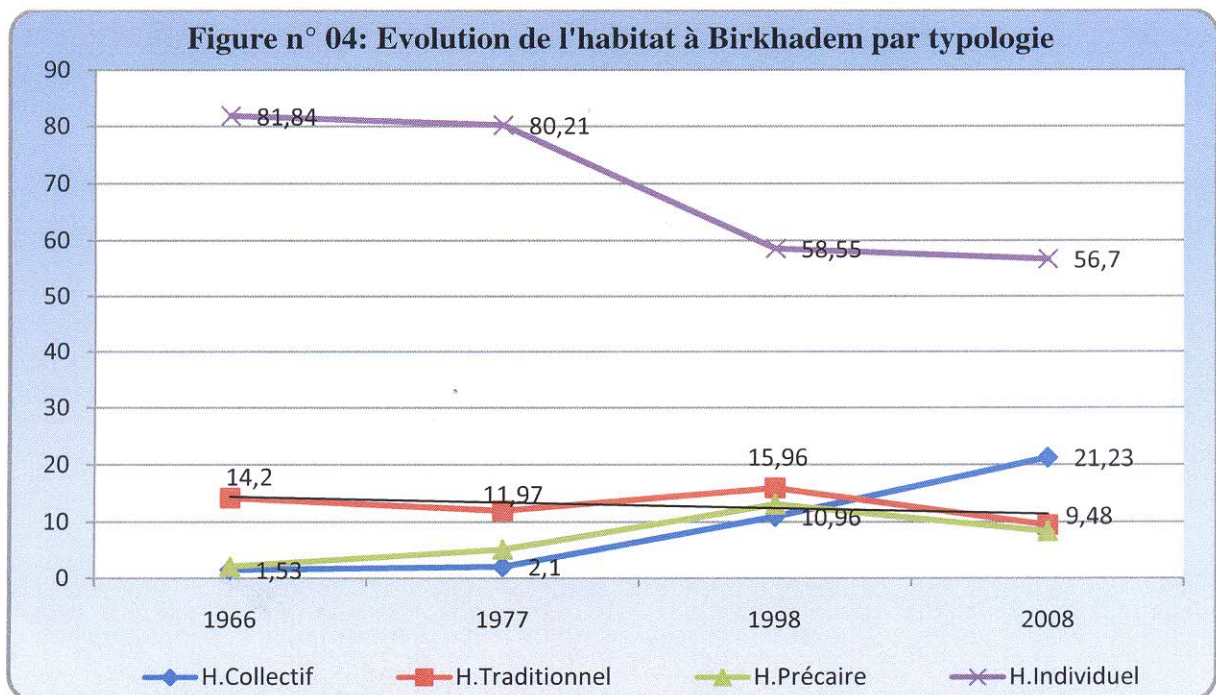
L'absence des données statistiques de 1987 relative à la répartition de logement selon sa typologie s'explique par l'absence de l'information au niveau de L'ONS<sup>1</sup>.

Tableau n° 05 : Évolution des différentes typologies d'habitat à Birkhadem.

Type d'habitat	1966		1977		1987	1998		2008	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	Effectif	%	Effectif	%
Habitat collectif	29	01,53	53	02.10	ND	911	10.96	2 853	21.23
Habitat Traditionnel	269	14,20	302	11.97	ND	1 327	15.96	1 274	09.48
Habitat Précaire	40	02.11	130	05.15	ND	1 106	13.12	1 120	08.33
Habitat Individuel	1550	<b>81.84</b>	2023	<b>80.21</b>	ND	4 867	<b>58.55</b>	7 617	<b>56.70</b>
Non défini	6	0.32	14	0.55	ND	101	01.21	570	04.24
<b>Total</b>	<b>1 894</b>	<b>100</b>	<b>2 522</b>	<b>100</b>	<b>3 683</b>	<b>8 312</b>	<b>100</b>	<b>13 434</b>	<b>100</b>

- Source : Données statistique de l'ONS traité par N.MAHFOUF

La représentation graphique de ces données statistiques donne la figure n° 04 :



Source : Données statistique de l'ONS traité par N.MAHFOUF.

<sup>1</sup>Nous nous sommes déplacés plusieurs fois au niveau de l'ONS : au siège de l'ONS au Boulevard Mohammed 5 et à l'annexe de l'ONS à BabAzoun.

Selon le tableau n°05, Birkhadem comptait en 2008, 2 853 logements collectifs, soit 21.23% du total de son habitat. Nous remarquons que cette typologie a connu une évolution importante entre 1966 et 2008 ce que nous expliquons par le programme colossal de l'état en matière de réalisation de logements, notamment les ensembles résidentiels.

Malgré cette évolution remarquable de l'habitat collectif qui passe de 911 unités en 1998 à 2853 unités en 2008, soit une augmentation de 68.06%, l'habitat individuel reste prédominant. En effet, la figure n°04 montre clairement que l'habitat individuel a toujours été dominant dans la commune de Birkhadem. Il représentait en 1966 et en 1977 plus de 80% de l'habitat total. Son évolution s'est faite plus rapidement que les autres typologies, notamment entre 1998 et 2008 en passant de 4867 unités à 7617 unités, soit une augmentation de 36.10%.

Cela s'explique par le statut juridique des terres à Birkhadem qui sont majoritairement, des propriétés privées.

L'Habitat traditionnel a connu une baisse importante entre 1998 et 2008 en passant de 15.96% à 09.48% du total de l'habitat de la commune. Ceci s'explique par la procédure du renouvellement urbain adaptée dans le cadre de maîtrise de l'étalement urbain. En effet, l'état insalubre dont se retrouvent certains habitats traditionnels (insécurité, problèmes d'hygiènes...) nécessite de manière urgente ce type d'intervention.

Concernant l'habitat précaire, même si le nombre a augmenté lentement selon les deux derniers recensements en passant de 1106 unités en 1998 à 1120 unités en 2008 soit une augmentation de 01.25%, il reste tout de même important pour une commune.

La carte n° 09 qui représente la répartition actuelle de l'habitat à Birkhadem selon la typologie, confirme ce constat. Effectivement, nous voyons sur la carte la partie importante que l'habitat individuel occupe comparé à celle des autres typologies.

Suite à cette analyse, nous concluons que Birkhadem est une commune à vocation résidentielle où la part la plus importante de logements est occupé par la typologie individuelle qui représente, actuellement et selon le dernier RGPH de 2008, 56.70% du total d'habitat de la commune.

## 7. Conclusion :

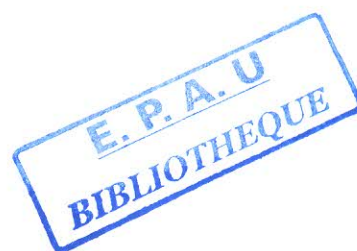
Birkhadem est une commune périurbaine d'Alger qui, en raison des nombreux instruments d'urbanisme dont elle a fait objet et le développement démographique important qu'elle a connu, a accueilli sur son territoire un nombre important de programmes d'habitat.

En effet, l'artificialisation de son espace s'est faite principalement par la production de l'habitat, ce qui a fait d'elle une commune à caractère résidentiel.

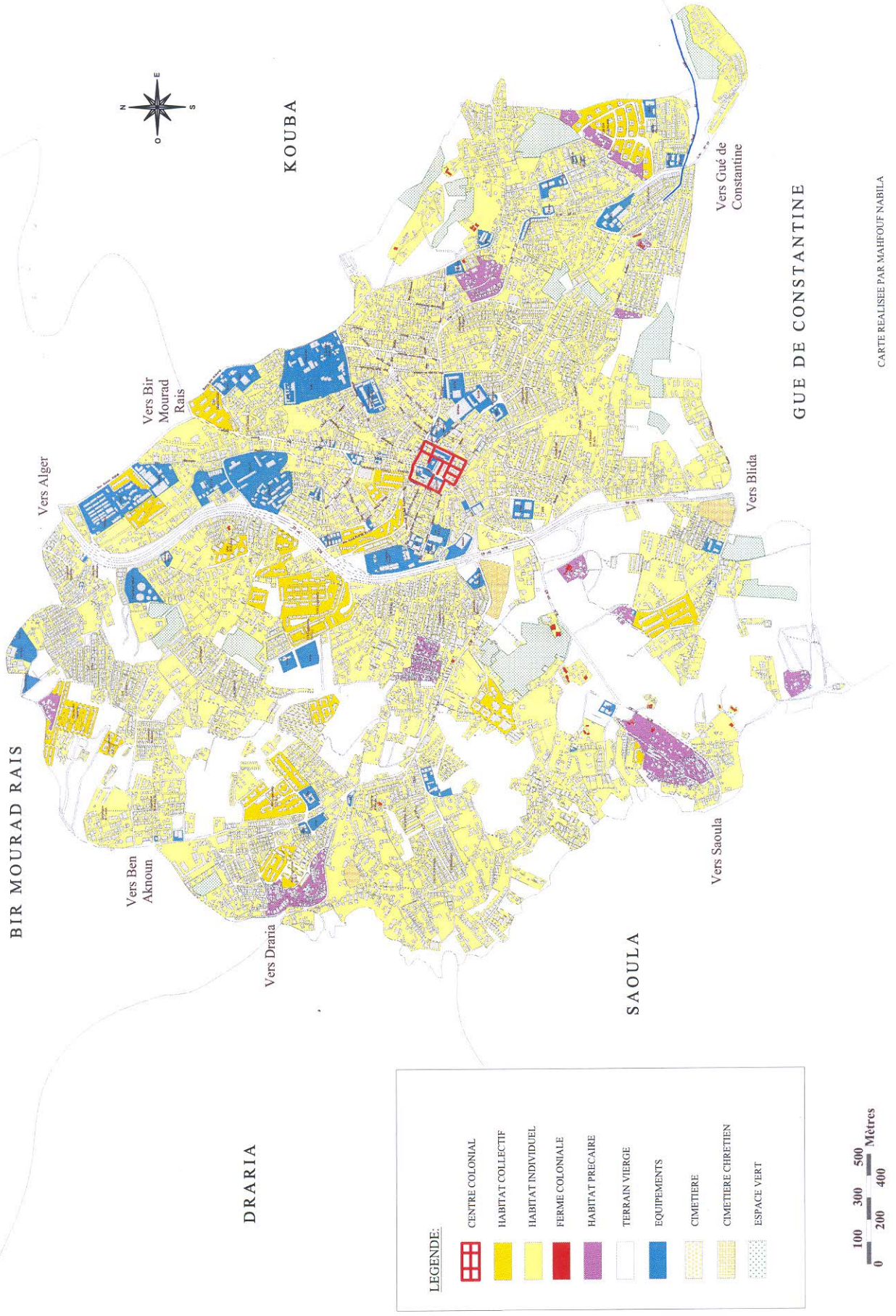
La typologie dans ces programmes d'habitat varie entre le collectif et l'individuel et vu les circonstances socio-économiques du pays, elle n'a pas échappé à la construction précaire.

Ces dernières décennies, une nouvelle forme d'organisation spatiale de l'habitat qui est «les lotissements fermés», s'est mise en place.










La nature accidentée de la commune a favorisé la constitution de ces enclaves résidentielles. C'est pourquoi, la topographie du terrain est considérée comme un facteur principal à l'origine de l'apparition de ces dernières.



**CARTE N° 09: REPARTITION DE L'HABITAT PAR TYPOLOGIE DANS LA COMMUNE DE BIRKHADEM**



**LEGENDE:**

-  CENTRE COLONIAL
-  HABITAT COLLECTIF
-  HABITAT INDIVIDUEL
-  FERME COLONIALE
-  HABITAT PRECAIRE
-  TERRAIN VIERGE
-  EQUIPEMENTS
-  CIMETIERE
-  CIMETIERE CHRETIEN
-  ESPACE VERT



CARTE REALISEE PAR MAHFOUF NABILA

**CHAPITRE III :**  
**LES RÉSIDENCES**  
**FERMÉES À BIRKHADEM**

### **Chapitre III : Les résidences fermées à la commune de Birkhadem :**

Suite aux nombreuses sorties effectuées sur le terrain, nous avons relevé une nouvelle forme d'organisation spatiale de l'habitat individuel qui se présente sous forme de lotissements fermés.

#### **1. Organisation spatiale :**

Les unités bâties à l'intérieur des résidences fermées sont implantées côte à côte. Elles sont souvent desservies par une voie qui se termine en impasse et sur laquelle elles s'alignent en suivant sa forme organique dictée par la pente du terrain. Le début de cette voie commence par un portail et/ou un gardien contrôlant l'accès.

Les lots de terrains occupent des surfaces relativement importantes. C'est pourquoi, la plupart des maisons, sont dotées de piscines, espaces de jeux, jardins...etc.

L'espace commun dans ce type de résidence à Birkhadem se limite à la voie mécanique qui sert à la circulation et parfois au stationnement avec de part et d'autre quelques verdures.

La hauteur des murs de clôture des maisons est parfois très faible, servant uniquement à délimiter le lot, laissant ainsi, l'espace jardin visible. Ceci s'explique par l'installation d'une clôture générale pour toute la résidence et par la présence d'un gardien qui assure la sécurité de la résidence. Néanmoins, dans les résidences qui sont situées dans des endroits enclavés et loin du centre ville, les propriétaires ne se contentent pas de la fermeture de la résidence. Une grande partie des maisons ont été dotées des clôtures à grande hauteur avec même un fil barbelé. Les interviews qui ont été fait au sein de ces résidences lors de notre enquête terrain ont révélé que l'élévation des murs de clôture a été effectuée pour garantir plus de sécurité et d'intimité durant la décennie noire qu'a traversée l'Algérie.

#### **2. Procédure de fermeture :**

La fermeture des résidences à Birkhadem s'est faite à postériori. Selon les dire du vice-président chargé de l'urbanisme de l'APC de Birkhadem qui, en plus de sa qualité de responsable est originaire de Birkhadem et témoigne de toutes les transformations dont elle a fait objet durant les dernières décennies, les habitants des résidences ont procédé à la fermeture dans l'intention de garantir un minimum de sécurité lors des années quatre-vingt-dix qui correspondent à la décennie noire qu'a traversé l'Algérie.

Cette procédure de fermeture a ses démarches juridiques. Le représentant, doit se présenter au niveau du service d'urbanisme de l'APC, et déposer l'acte de chaque parcelle ou l'acte de l'ensemble du terrain à fermer accompagné d'une demande écrite pour l'installation d'une fermeture ou d'entrée indépendante.

Le service concerné, après avoir étudié le dossier, accepte ou décline la demande pour différentes raisons liées soit au statut juridique, soit à l'intérêt public. Selon le même responsable, si l'ensemble du terrain y compris les voies mécaniques, est privé et occupe un enclavement naturel, la fermeture peut être autorisée. Cependant, si cette dernière nuit au fonctionnement de la ville, son interdiction sera considérée comme intérêt public. Aujourd'hui, l'autorisation de la mise en place de la fermeture doit émaner de la Direction de l'Urbanisme et de la Construction. Pour délivrer l'autorisation de la mise en place de la clôture, un certain nombre de conditions sont établies dont la plus importante est la présence de deux issues au minimum pour accéder à la résidence.

### **3. Types de fermeture:**

Selon les données recueillies à travers nos sorties sur le terrain, accompagné par le personnel du service d'urbanisme de l'APC de Birkhadem, nous avons recensé un total de vingt neuf (29) ensembles résidentiels.

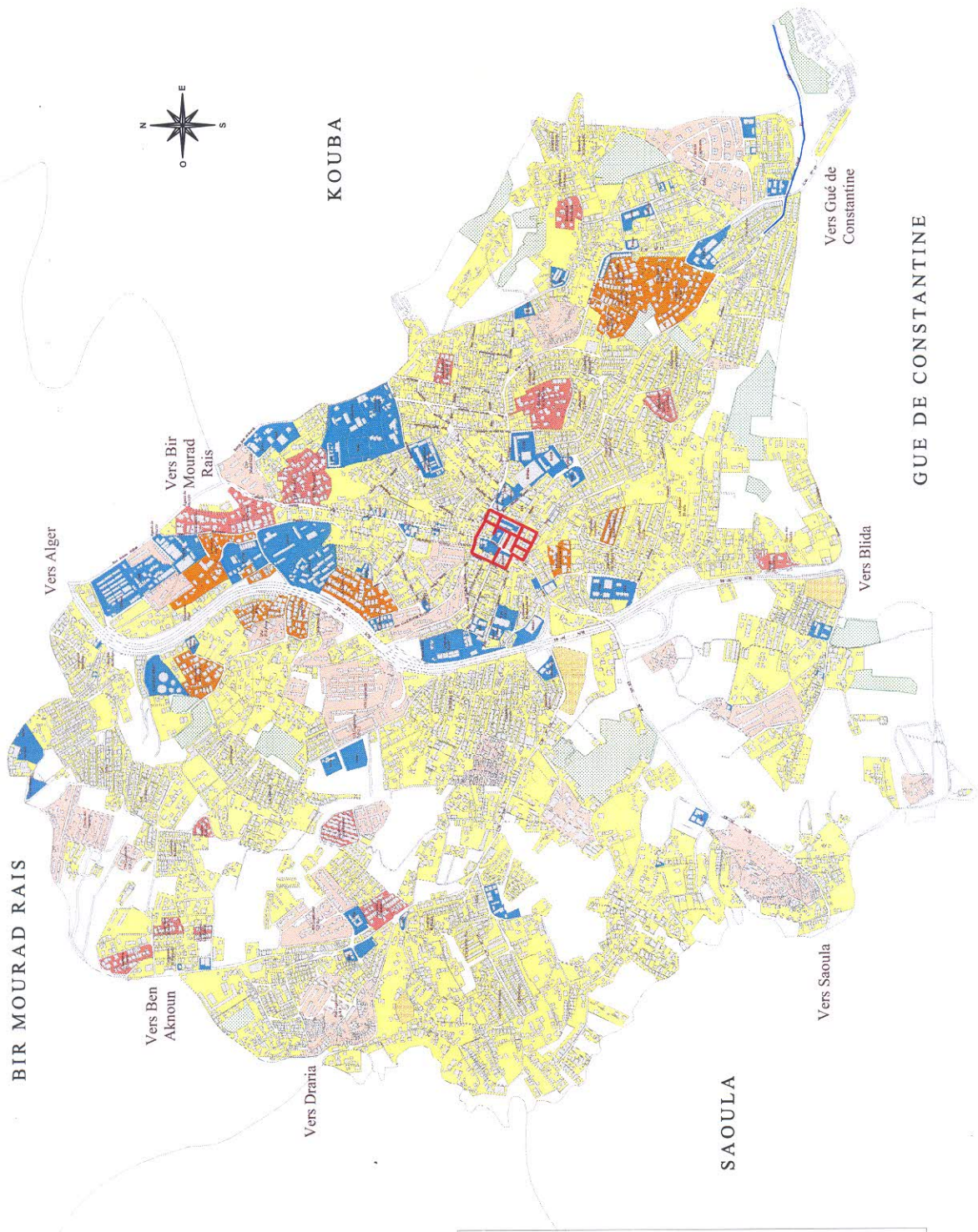
Deux types de résidences ont été distingués à savoir :

1. Un ensemble résidentiel dont le caractère fermé est dû au fait que son accès soit une impasse menant uniquement vers la résidence. Cette situation est conditionnée par la topographie de son terrain. Nous avons dénombré quinze (15) lotissements de cette typologie, soit 51.72% du total repéré.
2. Un ensemble résidentiel fermé avec une barrière physique ou humaine contrôlant et interdisant l'accès aux étrangers. Nous avons dénombré quatorze (14) lotissements de cette typologie, soit 48.27% du total repéré.

La répartition de ces deux typologies dans la commune de Birkhadem est représentée sur la carte n°10.

Dans la dernière typologie, nous distinguons trois types de fermeture reflétant le niveau socioéconomique de la population qui y réside. Nous les avons classées de 1 à 3 en fonction de l'importance de leur fermeture et leur degré de sécurité.

**CARTE N° 10: REPARTITION DES RESIDENCES FERMEES PAR TYPOLOGIE DANS LA COMMUNE DE BIRKHADEM**



**LEGENDE:**

	CENTRE COLONIAL
	RESIDENCE FERMEE SANS PORTAIL
	RESIDENCE FERMEE AVEC PORTAIL
	AUTRES TYPOLOGIES
	HABITAT INDIVIDUEL
	TERRAIN VIERGE
	EQUIPEMENTS
	CIMETIERE
	CIMETIERE CHRETIEN
	ESPACE VERT

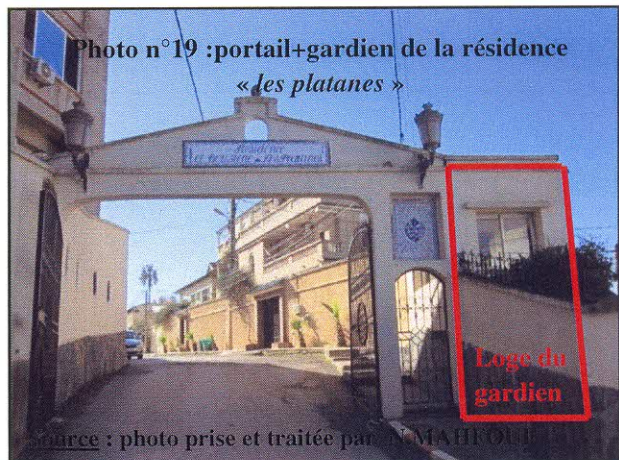


CARTE REALISEE PAR MAHFOUF NABILA

### 3.1. Fermeture avec portail et gardien :

Ces résidences ont été majoritairement installées dans les années 1980, 1990.

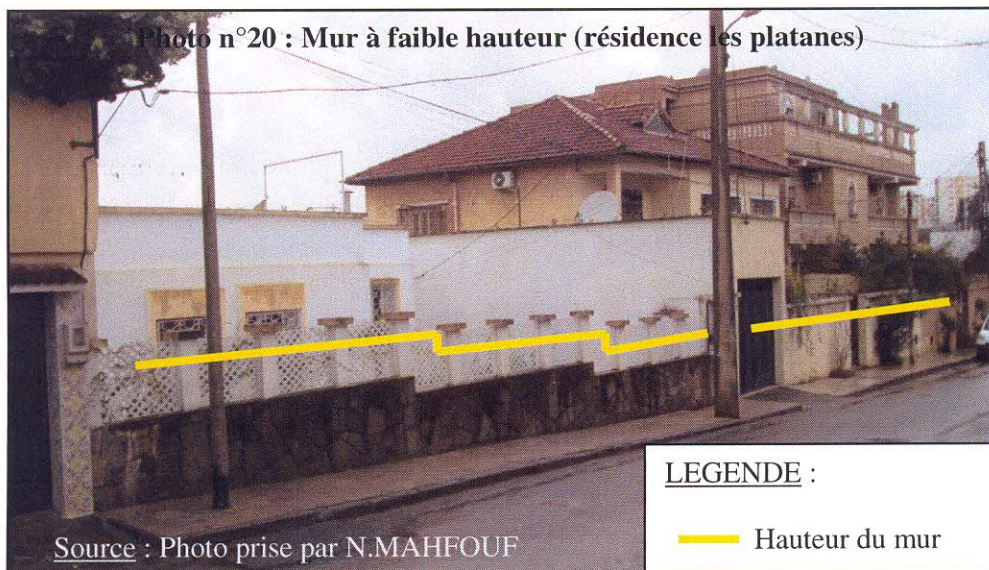
En effet, suite à la procédure des lotissements communaux, les cadres de société se sont organisés en coopérative après avoir bénéficié des lots de terrain.



Dans ces résidences, les habitants sont organisés en comité et ont élu un président pour la résidence. Ce dernier se charge de la quête des cotisations mensuelles des ménages. Par la suite, ils ont installé un portail métallique et ont fait appel au service d'une agence de sécurité.

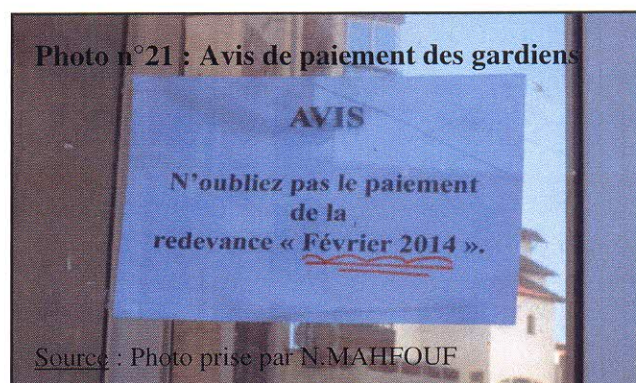
Le nombre de ces résidences à Birkhadem est de quatre (04), soit 28.57 % du total de cette typologie.

La clôture des maisons est souvent, à faible hauteur et cela est dû à la sécurité renforcée qu'offre la résidence (Portail+Plusieurs gardiens).



### 3.2. Fermeture avec gardien :

Les résidents ont procédé au recrutement d'un nombre de



gardiens allant de 01 à 04 qui travaillent par alternance 24h sur 24h.

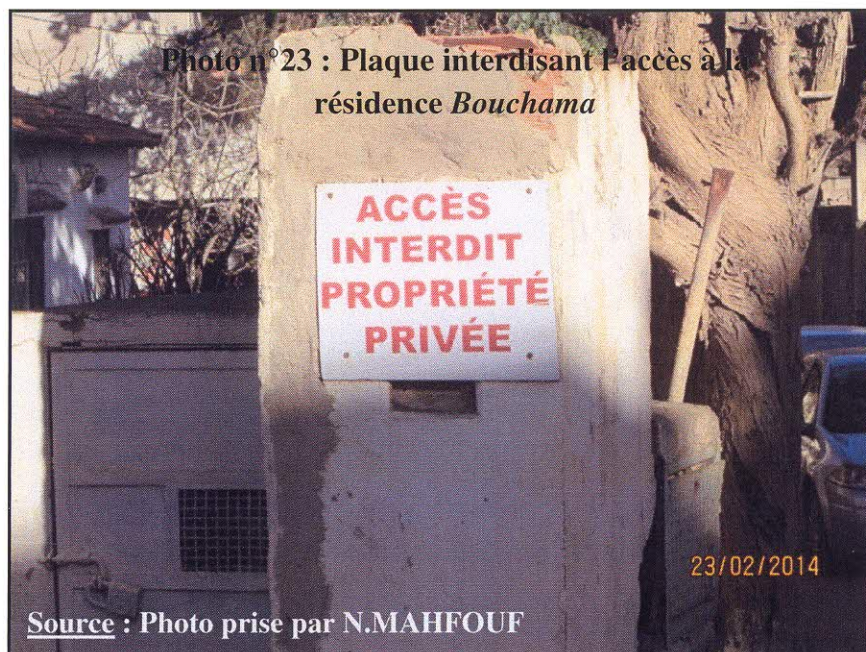
L'accès à ce type est strictement interdit aux étrangers sans avertir les résidents ou par retrait de la pièce d'identité. Les résidences contrôlées par un gardien sont au nombre de deux (02) à Birkhadem, soit 14.28% du nombre total des résidences fermées.



### 3.3. Fermeture avec portail :

Suite à un accord collectif, les résidents procèdent à l'installation d'un portail métallique avec une plaque d'interdiction d'accès.

La fermeture se fait soit à clés soit automatiquement à l'aide d'une télécommande.



## 4. Répartition spatiale des résidences fermées dans la commune de Birkhadem:

Les données statistiques précédentes sont représentées dans la carte n° 04 qui montre la répartition de ce type d'habitat, selon le type de fermeture, à travers toute la surface de la commune.

La lecture de cette carte nous permet de constater qu'un nombre assez important de résidences fermées se concentre dans la partie Est de la commune. On dénombre vingt quatre(24) ensembles résidentiels fermés à l'est, soit 82.75% du total de ces résidences et seulement cinq (05) à l'ouest de la commune, soit 17.24% des résidences. Ces derniers sont dans l'ensemble fermés par un enclavement topographique.

## 5. Cas d'études de lotissements fermés à Birkhadem:

Notre choix des cas d'études n'a pas été aléatoire, nous avons essayé au maximum de sélectionner les résidences les plus représentatives. Nous avons pris comme critères de sélection :

- ✓ la date de création de la résidence ;
- ✓ Le type de fermeture ;
- ✓ Le statut juridique de l'assiette foncière ;

### 5.1. Présentation des cas d'études :

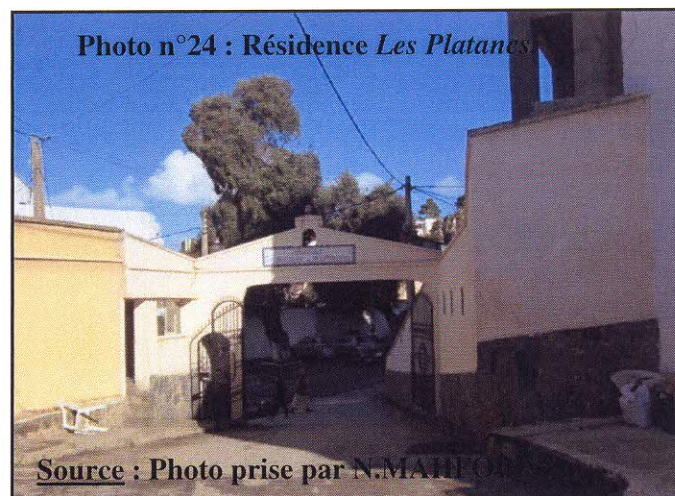
Parmi les lotissements fermés que nous avons repérés, nous nous focalisons, dans notre étude, sur un échantillon de trois lotissements, à savoir :

1. Lotissements *Les platanes*.
2. Lotissements *Bouchama*.
3. Lotissements *Toufik*.

La carte n° 08 et l'image satellite n° 09 : montrent leurs localisations spatiales dans la commune.

#### 5.1.1. Lotissement « les platanes » :

La résidence « *les platanes* » se situe au Nord-Est de la commune de Birkhadem sur l'axe des frères Djilali. Elle s'étale sur une superficie de 23 670 m<sup>2</sup>, découpée en vingt-six (26) parcelles de taille différente. Elle se compose de 23

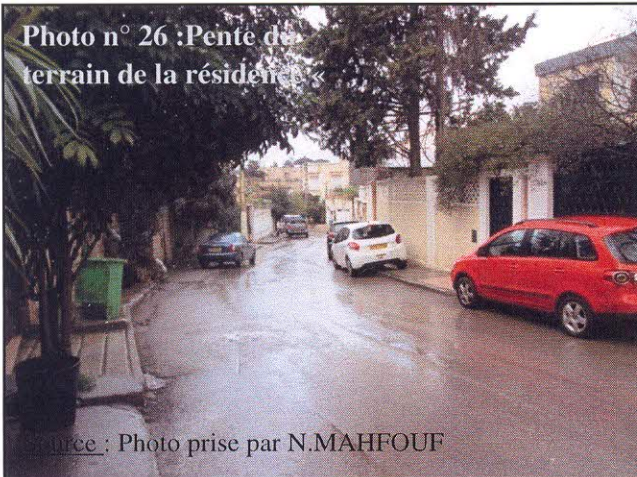


maisons habitées, une inoccupée et une en cours de construction.

La création de la résidence remonte aux années quatre-vingt dans le cadre des lotissements communaux. L'ensemble des lots de terrains ont été cédés aux cadres, de l'état à un prix symbolique. Les propriétaires se sont organisés en coopérative qui sera fermée par la suite.

A l'origine la surface des lots de terrain varie entre 300 et 500 m<sup>2</sup>. Or, désormais, certains occupants ont acheté les parcelles mitoyennes ce qui explique le fait que certaines maisons s'étalent sur une superficie de 1000 m<sup>2</sup>.

**Photo n° 26 : Pente de terrain de la résidence**



Source : Photo prise par N.MAHFOUF

**Photo n° 25 : L'impasse de la résidence « Les platanes »**



Source : photo prise par N.MAHFOUF

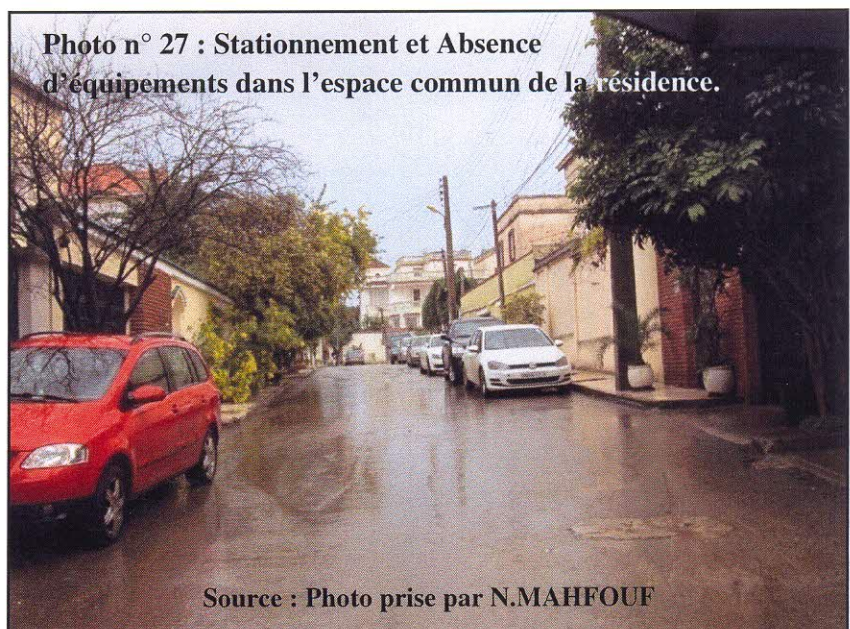
La topographie du terrain de cet ensemble de lotissements est propice à la fermeture. Effectivement, le terrain se

termine en impasse et la clôture, dans ce cas, n'interrompt pas l'urbain.

Les maisons dans cette résidence sont clôturées par des murs à faible hauteur.

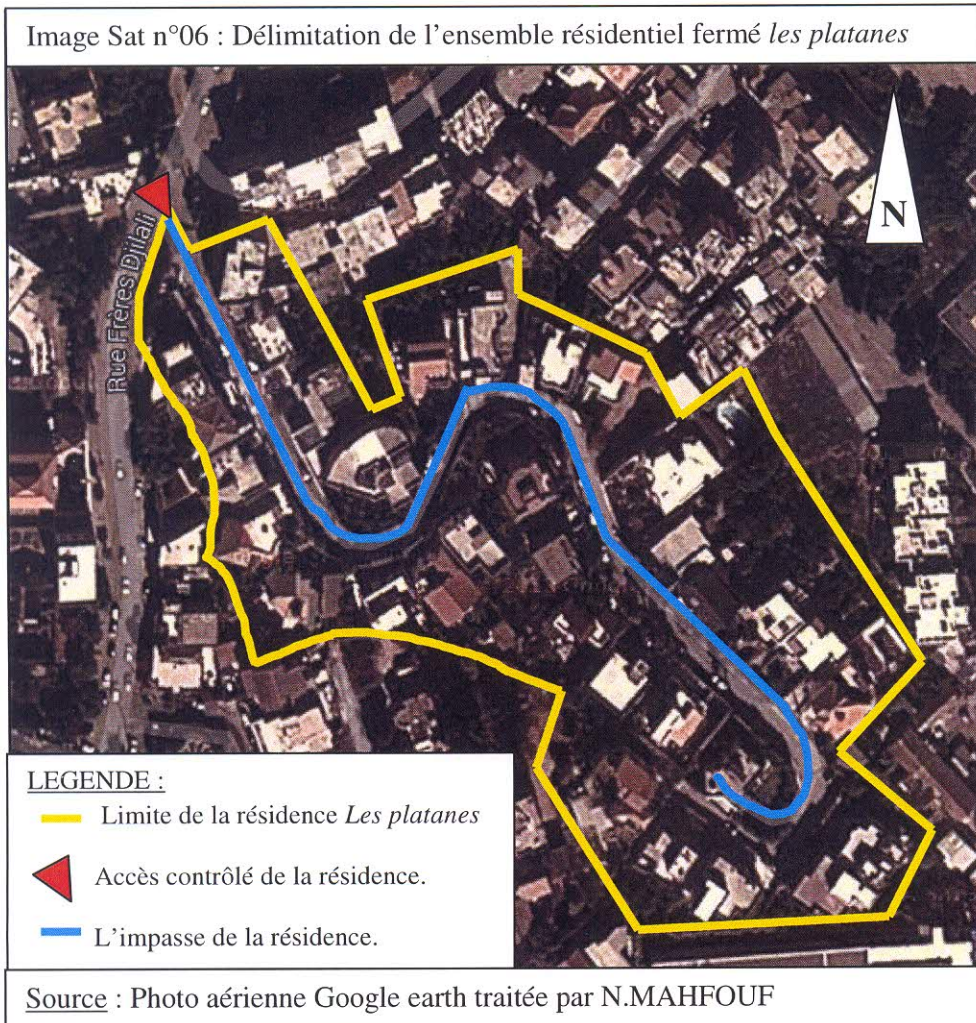
Les équipements présents à l'intérieur de certaines maisons (piscine, espace de jeux aménagé pour enfants...) témoignent du statut socio-économique élevé des résidents. Par contre, à l'exception de la route qui sert comme accès

**Photo n° 27 : Stationnement et Absence d'équipements dans l'espace commun de la résidence.**



Source : Photo prise par N.MAHFOUF

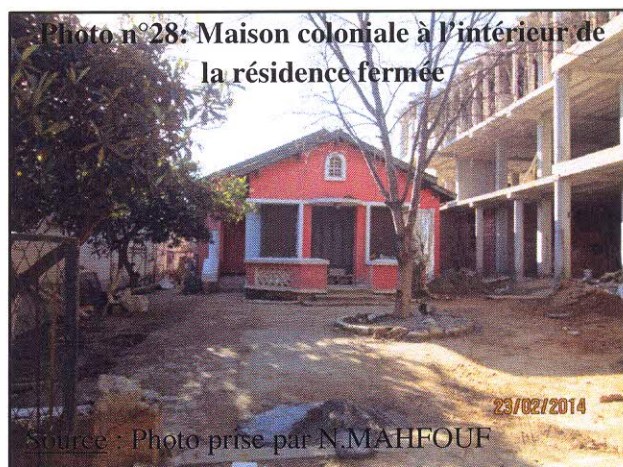
mécanique ou comme espace de stationnement, un manque total d'équipements et d'espaces communs est enregistré.



### 5.1.2. Lotissement « Bouchama » :

La résidence *Bouchama* se situe au Sud-Est de la commune donnant sur la rue Sidi M'barek. Il englobe quinze (15) lots dont les propriétaires sont des personnes de la même famille. En effet, le terrain de cet ensemble résidentiel est un bien hérité. Il s'agit d'un terrain en pente couvrant une surface de 11278m<sup>2</sup>.

Initialement, ce terrain est constitué par une grande ferme avec une seule demeure traditionnelle datant de l'époque coloniale. Cette maison



coloniale existe encore et le terrain de la ferme est désormais, partagé entre les membres de la famille, en quinze (15) lots de grande surface allant jusqu'à 2500m<sup>2</sup> dont deux (02) sont en cours de constructions, deux (02) autres sont actuellement, inoccupés et les onze lots restants sont occupés par de nouvelles maisons. Les maisons dans cette résidence se caractérisent par des murs très surélevés.

Les équipements présents dans ces demeures (Piscine, espace de jeu pour enfants), les aménagements (vastes jardins bien aménagés avec un mobilier de qualité) et aussi, la qualité des matériaux de construction utilisés, témoignent de la qualité de vie socioéconomique des occupants.

Image Sar n°07 : Délimitation de l'ensemble résidentiel fermé *Bouchama*



Source : Photo aérienne Google earth traitée par N.MAHFOUF

### 5.1.3. Lotissement « Toufik » :

La résidence *Toufik* se situe au Sud de la commune donnant sur chemin romain et se constitue de dix-sept (17) lots. Les résidents se sont appropriés de ces lots de terrain

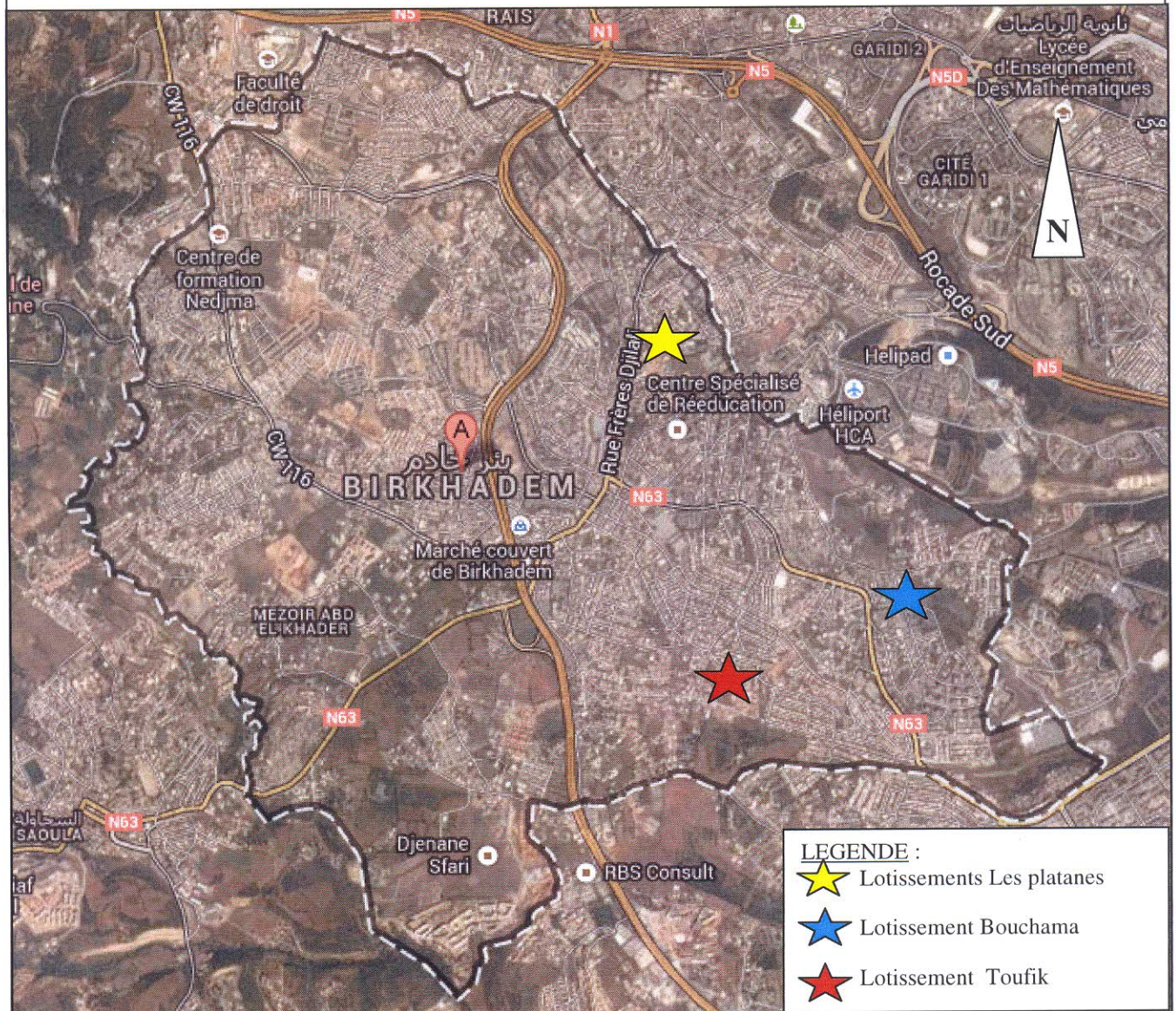
séparément :chaque propriétaire a acheté un lot de terrain et a construit sa propre demeure. Par la suite, ils se sont mis d'accord pour l'installation du portail.

Cette fermeture d'accès est considéré comme illégale,étant donné que les rues menant vers les maisons sont en réalité, des axes publics. Les résidents n'ont pas procédé à la demande d'une autorisation pour mettre en place la barrière mais vu le degré d'insécurité qui régnait durant les années 1990, l'Etat a fermé les yeux.

Les surfaces des lots dans cette résidence varient entre 450 et 650m<sup>2</sup>, les maisons construites se caractérisent par des clôtures surélevées.



Image Sat n°09 : Situation des lotissements fermés à étudier dans la commune de Birkhadem



Source : Photo aérienne de Google earth traité par N.MAHFOUF

Les caractéristiques générales des cas étudiés sont récapitulées dans le tableau n°05.

**Tableau n°06** : Fiche technique des résidences sélectionnées.

Résidence	Situation	Accessibilité	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nombre de lots	Origine	Type de fermeture
Lotissements <i>les platanes</i>	Nord-Est de la commune.	Son accès donne sur l'axe les frères Djilali	23 670	26	Coopérative	Portail et 04 gardiens
Lotissements <i>Bouchama</i>	Sud-Est de la commune	Son accès donne sur la rue Sidi M'barek	11 435	15	Héritage	Portail
Lotissements <i>Toufik</i>	Sud de la commune	Son accès donne sur le chemin Romain.	11 278	17	Achat	Portail

Source : Service d'urbanisme de l'APC de Birkhadem traité par N. MAHFOUF.

## 5.2. Méthode d'investigation :

Nous avons procédé notre étude par une enquête directe qui consiste à faire le porte à porte ou par mail et distribuer notre questionnaire, Le questionnaire se compose de trois pages contenant vingt-sept (27) questions. L'ensemble des questions varient entre ouvertes et fermées : onze (11) questions ouvertes et seize (16) fermées.

Le déroulement de l'enquête auprès des habitants de ces trois résidences, est synthétisé dans le tableau n° 07.

**Tableau n° 07** : Nombre de questionnaires distribués, récupérés et exploités.

Résidences	Nbre de questionnaires distribués	Nbre de questionnaires récupérés	Nbre de questionnaires exploités
Lotissements <i>les platanes</i>	22	10	10
Lotissements <i>Bouchama</i>	15	08	08
Lotissements <i>Toufik</i>	16	09	09

Nous avons organisées les questions posées en trois catégories à savoir :

- Origine géographique et motifs d'installation des chefs de ménages dans ces résidences.
- Niveau socio-économique des résidents.
- Pratiques des résidents à l'intérieur et à l'extérieur de la résidence et de la commune.

Les résultats obtenus de notre enquête sont résumés dans les tableaux qui suivent :

### 5.2.1. Origine géographique et motifs d'installation des chefs de ménages dans ces résidences:

Le tableau n°08 synthétise les différentes origines géographiques des occupants des trois résidences étudiées et la date approximative de la fermeture de celles-ci.

Nous constatons clairement à l'aide du tableau que certains résidents sont originaires de Birkhadem mais la majorité vient principalement, des communes algéroises proches de Birkhadem telles Kouba, Bir Mourad Raïs, et Draria mais aussi du centre d'Alger, telles Alger-centre, Hussein Dey, El-Mouradia et El-Biar et nous trouvons également des originaire

de l'Ouest d'Alger, telle la commune de Bologhine. Nous n'avons pas, par contre, constaté la présence de population originaire de l'Est d'Alger. Les habitants de l'extérieur d'Alger, ne sont pas nombreux et ils viennent des wilayas limitrophes à Alger, telle la Wilaya de Blida.

Cette mobilité résidentielle s'explique par l'exode urbain qui a caractérisé la mobilité de population dans la wilaya d'Alger ces dernières années.

La diversité des origines s'explique également, parla période durant laquelle ces résidences sont apparues, c'est-à-dire, durant les années 1980 et 1990. En effet, durant cette période, le foncier à l'est d'Alger était disponible et il connaissait de grandes réalisations en matière de logements. C'est pourquoi les gens de l'Est n'avaient pas besoin de chercher le foncier libre plus loin comme à Birhadem, contrairement aux régions du centre ou de l'Ouest d'Alger où les villes sont plus anciennes.

**Tableau n° 08** : Origine géographique de la population enquêtée.

Résidences	Origine géographique	Date de fermeture résidentielle
Lotissements <i>les platanes</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 02x Alger centre</li> <li>- 02x Birhadem</li> <li>- 01x Hydra</li> <li>- 01x Cheraga</li> <li>- 01x Mouradia</li> <li>- 01x Texraïne</li> <li>- 01x Hussein Dey</li> </ul>	Entre 1999 et 2000
Lotissements <i>Bouchama</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 03x Bir Mourad Rais</li> <li>- 01x El-Biar</li> <li>- 01x Draria</li> <li>- 01x Bologhine</li> <li>- 01x El Mouradia</li> <li>- 01x Birhadem</li> </ul>	1993
Lotissements <i>Toufik</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 02x Birhadem</li> <li>- 01x Dely Ibrahim</li> <li>- 01x Boufarik</li> <li>- 01x Blida</li> <li>- 01x Kouba</li> <li>- 01x Draria</li> <li>- 01x Bir Mourad Rais</li> <li>- 01x Alger centre</li> </ul>	Entre 1990 et 1994

Le tableau n° 09 synthétise les différents motifs qui ont poussé les résidents à opter pour ce type de résidence et leur appréciation après l'avoir résidé.

Suite aux résultats de l'enquête menée, les motifs à l'origine de ce choix sont nombreux mais avec des degrés différents. Certains motifs reviennent plus souvent, dans les trois cas étudiés,

notamment, celui de la recherche de sécurité qui, selon les propriétaires, était le facteur déterminant à l'origine de la décision de la fermeture précisément, durant les années quatre-vingt-dix. A la résidence « Bouchama », un autre facteur important vient s'ajouter à celui de la sécurité, il s'agit de l'héritage. En effet, l'ensemble des lots de terrain de la résidence est un bien familial et les résidents sont majoritairement, des héritiers et des membres de la même famille.

En plus de ces deux facteurs importants, d'autres motifs complémentaires ont fait de cette résidence une typologie satisfaisante, nous citons : le bon entourage, la tranquillité, la propreté, l'entretien régulier et la maîtrise de son environnement (espace de stationnement). Effectivement, l'étude montre que la majorité des occupants dans les trois résidences sont satisfaits du mode de vie présenté par ces dernières. Nous pouvons lire sur le tableau que 75%, 57% et 66.66% des résidents des lotissements « *les platanes* », « *Bouchama* » et « *Toufik* » respectivement, la considèrent comme le type d'habitat par excellence.

**Tableau n° 09** : Motifs de choix et appréciations de la population enquêtée.

Résidences	Motifs	Appréciations générales	Type d'habitat par excellence.	
			Oui	Non
Lotissements <i>les platanes</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 07x Sécurité.</li> <li>- 01x Plus d'espace.</li> <li>- 02x Propreté.</li> <li>- 01x Bonne réputation de la résidence.</li> <li>- 01x Le terrain était à prix raisonnable.</li> <li>- 01x Proximité des écoles.</li> <li>- 01x Accès facile à partir de l'autoroute.</li> <li>- 01x Protège contre les nuisances sonores.</li> <li>- 01x Maîtrise de son environnement.</li> <li>- 01x Standing.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protège la vie privée.</li> <li>- L'environnement reste propre.</li> <li>- Eviter le problème de stationnement.</li> <li>- Entretien régulier.</li> <li>- Manque d'intimité vis-à-vis des voisins du même ensemble résidentiel.</li> </ul>	75%	25%
Lotissements <i>Bouchama</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 05x Sécurité.</li> <li>- 04x Héritage.</li> <li>- 02x Calme.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambiance familiale agréable.</li> <li>- Convivialité.</li> </ul>	57.14%	42.85%

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 02x Voisinage.</li> <li>- 01x Tranquillité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence du sens d'appartenance à la commune.</li> <li>- La clôture à elle seule ne suffit pas pour régler le problème d'insécurité.</li> </ul>		
Lotissements <i>Toufik</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 08x Sécurité.</li> <li>- 03x Tranquillité.</li> <li>- 03x Calme.</li> <li>- 02x Voisinage.</li> <li>- 02x Plus d'espace.</li> <li>- 03x Standing.</li> <li>- 01x Mariage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le problème de stationnement ne se pose pas.</li> <li>- Protection contre les nuisances sonores.</li> <li>- Environnement propre et bien entretenu.</li> </ul>	66.66%	33.33%

### 5.2.2. Niveau socioéconomique des résidents :

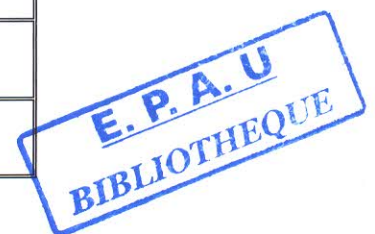
Le tableau n° 10 classe les résidents en deux catégories selon leur statut juridique.

L'enquête menée révèle que les occupants des lotissements fermés, sont presque tous des propriétaires. Aux lotissements « Les platanes », seulement 10% des résidents sont locataires et les 90% sont tous propriétaires. Aux deux autres lotissements « Bouchama » et « Toufik », la quasi-totalité des résidents sont des propriétaires.

Ceci s'explique par le niveau socioéconomique des résidents qui leur a permis d'acquérir de vastes lots de terrain et jouir des avantages qu'offre ce mode de vie.

**Tableau n° 10 :** Statut juridique des résidences de la population enquêtée.

Résidences	Statut juridique	
	Propriétaire %	Locataire %
Lotissements <i>les platanes</i>	90	10
Lotissements <i>Bouchama</i>	100	00
Lotissements <i>Toufik</i>	100	00



Le tableau n° 11 synthétise la fonction de la population enquêtée.

Nous constatons que dans les trois résidences étudiées, les propriétaires occupent des postes importants ou exercent des fonctions libérales dont le revenu est souvent élevé. Ceci témoigne encore une fois du niveau socioéconomique des occupants

**Tableau n° 11 : Fonction de la population enquêtée.**

Résidence	Fonction	Lieu de travail	Moyen de déplacement	
			Privé %	Public %
Lotissements <i>les platanes</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gérant d'une entreprise</li> <li>- Médecin</li> <li>- Architecte</li> <li>- Enseignant à l'université</li> <li>- Infirmier</li> <li>- Retraités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oran</li> <li>- Kouba</li> <li>- Birkhadem</li> <li>- Bab Ezzouar</li> <li>- Alger-centre</li> </ul>	90	10
Lotissements <i>Bouchama</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerçant</li> <li>- Fonction publique</li> <li>- Chirurgien dentiste</li> <li>- Ingénieur en génie civil</li> <li>- Architecte</li> <li>- Médecin</li> <li>- Enseignante-chercheur</li> <li>- Consultant en eau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 03x Birkhadem</li> <li>- 01x Bab El Oued</li> <li>- 01x Ben Aknoun</li> <li>- 01x El Harrach</li> <li>- 01x Kouba</li> </ul>	100	00
Lotissements <i>Toufik</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Propriétaire d'une école privée</li> <li>- Médecin</li> <li>- Comptable</li> <li>- Chef d'entreprise</li> <li>- Directeur d'agence bancaire</li> <li>- Professeur au lycée</li> <li>- Employée</li> <li>- Retraité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 04x Birkhadem</li> <li>- 01x Boufarik</li> <li>- 01x Staoueli</li> <li>- 01x Tipaza</li> <li>- 01x Alger-centre</li> </ul>	90	10

### 5.2.3. Pratiques des résidents à l'intérieur et à l'extérieur de la résidence et de la commune :

Tableau n° 12 représente les lieux où les enfants des résidents se détendent.

La pluparts des enfants passent leurs moments de détente à l'intérieur de la résidence. L'étude sur le terrain révèle que le taux de fréquentation de la résidence par les enfants pour se détendre, est de 50%, 58.33% et 60% aux lotissements « Les platanes », « Bouchama », et « Toufik » respectivement. Entre la détente à l'intérieur et l'extérieur de la commune, en général, les taux se rapprochent.

Les enfants des résidents du même ensemble résidentiel se connaissent et se fréquentent à l'intérieur de cet ensemble. Les parents pensent que grâce au portail qui interdit l'accès aux étrangers leurs enfants sont en sécurité. Toutefois, les enfants jouent beaucoup plus, à

l'intérieur des maisons où certaines consacrent des espaces bien aménagés pour les petits et leurs amis.

La détente à l'extérieur de la résidence concerne les enfants les plus âgés qui pratiquent un sport ou d'autres activités (musique, dessins...) et fréquentent des centres spécialisés à l'intérieur de la commune si disponible ou même à l'extérieur de celle-ci.

**Tableau n°12** : Lieu de détente des enfants de la population enquêtée.

Résidences	Lieu de détente		
	A l'intérieur de la résidence fermée %	A l'intérieur de la commune %	En d'hors de la commune %
Lotissements <i>les platanes</i>	50	37.5	12.5
Lotissements <i>Bouchama</i>	58.33	16.66	25
Lotissements <i>Toufik</i>	60	20	20

Le tableau n°13 représente les lieux de scolarisation des enfants des résidents et leurs moyens de déplacement pour se rendre à l'école.

A la résidence « Toufik », 66.66% des enfants fréquentent des écoles privées et 33.33% fréquentent des écoles publiques se trouvant tous à Birkhadem. A la résidence « Bouchama », contrairement à la première, la grande partie des enfants fréquentent des écoles publiques représentés par 57.14% et 42.85% des enfants vont dans des écoles privées.

**Tableau n°13** : Ecoles fréquentées par les enfants de la population enquêtée.

Résidence	Ecoles fréquentées		Lieu de l'école		Moyen de déplacement		
	Privé %	Public %	Birkhadem %	En d'hors de Birkhadem %	Privé %	Public %	A pied %
Lotissements <i>les platanes</i>	50	50	75	25 * Alger centre * Delly Ibrahim	75	00	25
Lotissements <i>Bouchama</i>	42.85	57.14	71.42	28.57 * El-Biar * Kouba	71.42	00	28.57
Lotissements <i>Toufik</i>	66.66	33.33	100	00	50	00	50

Le tableau n°14 récapitule le taux de fréquentation du centre de Birkhadem par les résidents des lotissements fermés et le moyen de déplacement utilisé.

La fréquentation varie entre une fois par jour à une fois par mois. La grande partie des résidents dans les deux premières résidences trouvent que la fréquentation du centre de Birkhadem plutôt désagréable : 44.44% à « *les platanes* » et 57.14% à « *Bouchama* » contrairement à la résidence « Toufik » où la majorité des résidents 55.55%, la trouvent plutôt agréable. Le moyen de transport utilisé est essentiellement privé avec un taux de, respectivement 70%, 71.42% et 57.14% aux résidences « *Les platanes* », « *Bouchama* » et « *Toufik* ».

**Tableau n° 14 :** Fréquentation du centre de Birkhadem par la population enquêtée, son appréciation et son moyen de déplacement.

Résidence	Fréquentation du centre de Birkhadem	Moyen de déplacement %			Appréciations sur le centre de Birkhadem %			
		Privé %	Public %	A pied %	Très agréable	Plutôt agréable	Plutôt désagréable	Très désagréable
Lotissements <i>les platanes</i>	Entre une fois par jour à une fois par semaine.	70	20	10	11.11	33.33	44.44	11.11
Lotissements <i>Bouchama</i>	Entre une fois par semaine à une fois par mois.	71.42	14.28	14.28	00	42.85	57.14	00
Lotissements <i>Toufik</i>	Entre une fois par semaine à une fois par mois.	57.14	00	42.85	00	55.55	22.22	22.22

## 6. Conclusion :

La commune de Birkhadem compte de plus en plus de résidences fermées sur son territoire, sous forme de coopératives clôturées ou d'héritage partagé et ses habitants se familiarisent désormais avec cette nouvelle forme d'organisation socio-spatiale qui l'a considèrent comme une des typologies de leur commune parmi d'autres.

Les résidences fermées représentent, pour les birkhademois, la typologie idéale pour assurer la tranquillité et s'éloigner des ennuis de la ville. Ils voient en cette fermeture un synonyme de sécurité et de protection dans la période où le taux de criminalité et des agressions a augmenté et la confiance vis-à-vis des étrangers a diminué.

## 7. Récapitulation :

### 7.1. Points de ressemblance :

Les points de ressemblance entre les résidences fermées étrangères étudiées et les résidences fermées de Birkhadem se résument à :

- Présence d'une **clôture**.
- L'acteur principal à l'origine de la création des résidences fermées est le **privé**.
- Les facteurs principaux à l'origine de l'apparition des résidences fermées sont l'**insécurité** et la **nature topographique** du terrain.

### 7.2. Points de différence :

Le tableau n° 15 récapitule les points de différence qui se trouvent entre les résidences fermées des cas étrangers étudiés et les résidences fermées de Birkhadem.

**Tableau n° 15** : Tableau récapitulatif

Résidences fermées à étranger	Résidences fermées à Birkhadem
Elles s'étalent sur des surfaces très importantes.	Elles s'étalent sur des surfaces relativement moyennes.
Elles accueillent plusieurs grands équipements destinés aux résidents. Se trouvant dans l'espace commun de la résidence.	L'espace commun de la résidence fermée est utilisé uniquement comme espace de circulation. Les quelques équipements présents se trouvent à l'intérieur des maisons et sont destinés à l'usage familial
Les résidents n'entretiennent pas de forte relation avec la ville vu que tout est disponible à l'intérieur de la résidence fermée. C'est une véritable ville à l'intérieur d'une autre d'où la ségrégation sociale et la rupture avec l'urbain.	<ul style="list-style-type: none"><li>- L'absence des équipements à l'intérieur de la résidence fermée obligent les résidents à se rendre au centre de la commune. Ils ont le sentiment d'appartenance à la commune et donc la notion de ségrégation sociale est d'un degré négligeable.</li><li>- Vu que les Résidences fermées à Birkhadem se sont formées à l'intérieur d'un enclavement naturel et qu'elles ne s'étalent pas sur de larges surfaces, elles n'interrompent pas l'urbain.</li></ul>

## 8. Constat :

Les résidences fermées de Birkhadem semblent avoir été copiées de celles produites en Europe ou en Amérique, or les points de similitudes entre les deux sont en réalité, très minimes.

En effet, concernant la forme, la ressemblance réside uniquement dans la présence de clôture et/ou de gardien qui garantissent l'interdiction d'accès aux étrangers. A l'intérieur, les lotissements fermés des autres pays, notamment, les gated communities américaines, s'étalent sur de grandes surfaces, accueillant plusieurs équipements destinés à l'usage privé : de larges piscines, des terrains de golf, des salles de sport, des centres commerciaux...etc.

Cette organisation constitue une véritable ville à l'intérieur de la grande ville. C'est pourquoi leurs résidents n'entretiennent pas de fortes relations avec la ville principale d'où la ségrégation sociale et la rupture avec l'urbain.

Le cas des lotissements fermés de Birkhadem est loin de cet aspect. D'une part, leurs surfaces globales ne sont pas si larges et d'une autre part, la raison principale de leur création est la recherche de sécurité. Effectivement, leur création est liée aux circonstances dans lesquels ils sont apparus. Il s'agit de la décennie du terrorisme, une période durant laquelle l'intérêt supérieur du peuple était de se protéger. De ce fait, les résidences fermées à Birkhadem, sont la résultante d'une conscience spontanée guidée par le même sentiment de crainte et de paranoïa. Ceci explique l'absence des équipements à l'intérieur des résidences, sinon la présence de quelques espaces de jeux ou piscine dans quelques maisons destinés à l'usage familial.

En ce qui concerne la fréquentation de la commune, évidemment, il est constaté qu'un nombre important de résidents inscrivent leurs enfants dans des écoles privées. Ceci dit, ces dernières se trouvent souvent, à Birkhadem et le déplacement se fait soit à pied ou en voiture selon la distance à parcourir. De plus, l'absence des équipements à l'intérieur de la résidence obligent les résidents à se rendre au centre de Birkhadem et fréquenter la commune pour répondre à leurs besoins quotidiens.

De ce fait, cet aspect des résidences fermées birkhadémoise, ne crée pas une véritable ségrégation sociale ou du moins elle est d'un degré négligeable, car un nombre important des occupants non seulement ils fréquentent constamment la commune mais ont également, le sentiment d'appartenance à la cette dernière et se disent birkhadémois. Elles n'interrompent

pas l'urbain non plus, étant donné qu'elles ne s'étalent pas sur de larges surfaces et qu'elles se sont formées à l'intérieur des enclavements résultant de la nature accidentée de son terrain.

La ressemblance évidente qui se trouve entre les résidences fermées birkhadémoises et celles de l'étranger, réside dans le fait que les deux soient créées par le privé. Ce dernier est considéré comme l'acteur principal à l'origine de leur apparition et cela soit en étant un ensemble de propriétaires de lots avoisinants soit à travers la promotion immobilière.

A propos des facteurs de leur apparition, nous trouvons une certaine similitude. Tel indiqué précédemment, la sécurité et la topographie du terrain sont les deux facteurs principaux à l'origine de leur création et cela pour les deux cas. Néanmoins, les résidents des lotissements fermés européens et américains semblent chercher plus que la sécurité mais aussi le privilège du mode de vie garantie par cette typologie : Le luxe, la tranquillité et être entouré de personnes du même rang social. En Algérie, la libération foncière était manifestement, propice à leur apparition après avoir intégré le privé dans le domaine de l'urbanisme.

## Conclusion générale :

La ville a toujours été la résultante d'un vécu, d'une succession d'événements. L'architecture et l'urbanisme d'un quelconque lieu, témoignent de sa culture mais aussi de son histoire. Effectivement, l'histoire et l'urbanisme sont deux notions indissociables. D'une part, en revenant à l'histoire nous pouvons comprendre la logique d'urbanisation d'un lieu, la raison d'apparition d'une certaine typologie de bâti ou d'une nouvelle forme d'organisation spatiale et d'une autre part, l'histoire se matérialise et se justifie par l'image physique de ce lieu et donc par son urbanisme.

Les lotissements fermés à Birkhadem représentent une nouvelle forme d'organisation spatiale étrangère à celles adoptées durant toutes les étapes importantes de l'histoire de la commune. En revenant à la période de leur apparition ou la période durant laquelle la fermeture a été mise en place, à savoir, les années quatre-vingt-dix (1990), nous nous arrêtons devant deux points marquants qui sont : le plus important est manifestement, le degré d'insécurité qui régnait dans toute la commune et le deuxième était la libération du foncier suite à l'application de la loi 90-25 du 28/11/1990 modifiée et complétée par l'ordonnance 95 du 25/09/1995. Cette dernière a ouvert de nouvelles portes à l'urbanisation.

Face à l'incapacité de l'Etat à répondre aux besoins du peuple en matière de logements, les individus se sont chargés eux même de la construction de leurs logements après avoir acquis des lots de terrain à Birkhadem. Chaque acquéreur a occupé son lot à son guise indépendamment des autres, par contre certains d'entre eux ont préféré s'organiser en coopérative.

Durant la décennie noire, la méfiance et la peur de l'autre a poussé les copropriétaires, (propriétaires de l'ensemble des lots y compris les lots réservés à la circulation) à fermer leurs coopératives et à interdire l'accès aux étrangers. En imitant l'initiative des coopératives, les acquéreurs de lots avoisinants, se sont mis d'accord pour fermer leur ensemble de maisons afin de garantir un minimum de sécurité à leurs familles et leurs biens. Cela sans donner aucune importance à l'aspect juridique mais étant donnée la situation instable de la commune, la loi a, en quelque sorte, accepté le fait et a fermé les yeux.

Désormais, la période de crainte a été résorbée, cependant, la réalisation de coopératives clôturées continue. Cette typologie est devenue, aux yeux de leurs occupants, la typologie d'habitat la plus satisfaisante et cela grâce notamment, à la sensation de protection qu'elle

procure. En effet, la leçon retenue par les résidents de l'expérience précédente est qu'ils ne peuvent jamais prévoir ce que le futur leur réserve et qu'il vaut mieux prendre ses précautions.

Les lotissements fermés font actuellement, partie des typologies d'habitat de Birkhadem. Cependant, ceux présents à Birkhadem sont loin d'être à l'image des gated communities américaines. Effectivement, les enclaves résidentielles de la commune se constituent principalement, d'un ensemble de maisons juxtaposées possédant une entrée et un espace de circulation privé. Les équipements de luxe tels les piscines, les vastes jardins aménagés ou les espace de jeux pour enfants peuvent être trouvés dans quelques maisons et sont considérés comme propriété privée d'une seule famille.

Durant la période noire coïncidant avec leur apparition, avoir des aménités à l'image des gated communities, ne faisait partie des objectifs des résidents. Or désormais, le degré d'insécurité est moins important. Cette forme d'organisation constitue actuellement, une typologie d'habitat qui, selon la majorité, représente le type d'habitat par excellence. Tout cela laisse prédire le devenir de cette typologie. Elle pourra effectivement, prendre l'aspect des gated communities américaines dans les années ou les décennies à venir. Dans le cas où cela arrive, les habitants de Birkhadem feront face aux impacts notamment sociaux dont les américains et les européens ont déjà connus.

En Algérie, le sujet des résidences fermées est très peu traité, or leur impact sur la vie sociale et la vie urbaine n'est pas négligeable tel le montre l'expérience étrangère. Si l'Algérie risque de se retrouver avec les mêmes risques et risque d'affronter les mêmes défis, il est temps de s'intéresser d'avantage à ce thème et de profiter de l'expérience des autres afin de prévoir la meilleure façon d'agir face à la situation.

## **Bibliographie :**

ALLEN.B, BONETTI.M, WERLEN.J, 2010, Entre l'individuel et le collectif: l'habitat intermédiaire, PUCA.

BELHAI A., 2005, Impact de l'étalement d'Alger sur la périphérie Est, Cas des communes de Bab Ezzouar, de Bordj El Kiffane et de Dar El Baïda. Thèse de Magister, F.S.T.G.A.T, U.S.T.H.B. Alger.

BENDJELID A., BRULE J., FONTAINE J., TAABNI M., 2004, Aménageurs et aménagés en Algérie : Héritages des années Boumediene et Chadli, l'Harmattan.

BODINIER D., 2010, Coup de projecteur sur les gated communities, in <http://www.d-p-h.info>

BOUCHET G., 2008, Brève monographie communale : les six communes de la ceinture de Fahs : BirKhadem, Sur <http://alger-roi.fr>

CANIGGIA G., MAFFAI G., 1979, Composition architecturale et typologie du bâti : 1.lecture du bâti de base, Marsilio édition, Venise.

CAPRON G., LACARRIEU M., GIROLA M., 2007, L'urbanité périphérique latino-américaine : Lotissements résidentiels sécurisés et fermés.

CHARMES E., 2005, La vie périurbaine face à la menace des gated communities, préface de Jean Rémy, l'Harmattan ville et entreprise, 219P.

DAUTREPPE C., DE LEGGE E., 2011, Les quartiers très selectes des très riches, La villa Montmorency à Paris, quartier de superlatif, JDN Journal Du Net, <http://www.journaldunet.com>

DEGOUTIN S., L'enclavement urbain aux Etats-Unis, détails du plan de Los Angeles et d'Orange County, <http://www.nogoland.com/urban/history/pattern.htm>.

DE LEGGE E., 2010, Les adresses secrètes des riches, La Villa Montmorency, le ghetto parisien des millionnaires, JDN Journal Du Net, <http://www.journaldunet.com>

DUFAUX F., FOURCAUT A., SKOUTELSKY R., 2003, *Faire l'histoire des grands ensembles. Bibliographie 1950-1980*, Lyon, ENS Éditions.

FERGUS, 2011, Villa Montmorency, le « ghetto du Gotha », Agora Vox le média citoyen, <http://www.agoravox.fr>

GAPLIN P., LAUTARD M., 2009, Les gated communities : une nouvelle forme d'urbanité et un produit immobilier nés de la périurbanisation. Le cas de l'aire urbaine de Los Angeles.

GHORRA-GOBIN C., 2003, Villes et société urbaine aux Etats-Unis, Armond Colin, 191p.

HADJIDJ A., 2009, « Une gestion de vision et d'action par anticipation » La gestion urbaine d'Alger, Magazine promotionnel de l'Algérie EL-DJAZAIR.com N° 21 Décembre 2009. P 74

HADJIEDJ A., CHALINE C., DUBOIS-MORY J., DJEDOUANI S., 2003, Alger : les nouveaux défis de l'urbanisation, Paris, l'Harmattan.

LAICHE M., Si-Mohamed D., 2012, Alger et le problème de métropolisation, « Industrie, villes et régions dans une économie mondialisée », 9-11 juillet 2012, colloque ASRDLF Belfort.

LAMALIS O., 2007, Communautés privées, communautés clôturées : la dimension sécuritaire du phénomène des gated communities, Québec.

LAMINE B., 2007, Alger : commune de BirKhadem : Monument historique délabré, Quotidien El Watan.

LE GOIX R., 2005, La dimension territoriale des gated communities aux Etats-Unis : la clôture par contrat, université Paris I Panthéon-Sorbonne.

MCSWEENEY J., Site officiel de la promotion immobilière <http://www.jackmcsweeney.com>

N. D, Birkhadem, une station distante de la ville, 2005, Qutidien El Watan.

Office Nationale des Statistiques, 2013, Retrospective statistique 1962-2011.

Office Nationale des Statistiques, 2010, Résultats du recensement Générale de la Population et de l'Habitat 2008.

PEREIRE É., Villa Montmorency, <http://www.pss-archi.eu/immeubles/FR-75056-23396.html>

PERREAULT L., 2013, Fabulous South Bay, Manhattan Village, <http://www.fabuloussouthbay.com>

ROHN W., GREGG E., 2012, Manhattan Village Estates Homes, <http://www.mvestatehomes.com/>

SUE NAGY J., 2013, Best Manhattan Beach Homes, Manhattan Village, <http://www.bestmanhattanbeachhomes.com>

WEBSTER C., 2001, « Gated cities of to-morrow », Town planning review, vol. 72.

## Table des illustrations :

### Tableaux :

- Tableau n°01 : Les taux d'accroissement annuels moyens de la commune de Birkhadem.....p46
- Tableau n° 02 : Répartition de la population résidente selon le groupe d'âge et le sexe de la commune de Birkhadem.....p48
- Tableau n° 03 : répartition du bâti selon son usage (résidentiel ou équipé) dans la commune de Birkhadem.....p50
- Tableau n° 04 : Evolution du parc logements à Birkhadem entre 1962 et 2008.....P52
- Tableau n° 05 : Evolution des différentes typologies d'habitat à Birkhadem.....p53
- Tableau n°06 : Fiche technique des résidences sélectionnées.....p68
- Tableau n° 07 : Nombre de questionnaires distribués, récupérés et exploités.....p69
- Tableau n° 08 : Origine géographique de la population enquêtée.....p70
- Tableau n° 09 : Motifs de choix et appréciations de la population enquêtée.....p71
- Tableau n° 10 : Statut juridique des résidences de la population enquêtée.....p72
- Tableau n° 11 : Fonction de la population enquêtée.....p73
- Tableau n°12 :Lieu de détention des enfants de la population enquêtée.....p74
- Tableau n°13 : Ecole fréquentée par les enfants de la population enquêtée.....p74
- Tableau n° 14 : Fréquentation du centre de Birkhadem par la population enquêtée, son appréciation et son moyen de déplacement.....p75

### Cartes :

- Carte n°01 : Les arrondissements de Paris.....p26
- Carte n°02 : Relief de Paris.....p26
- Carte n° 03 : Situation de la zone d'étude dans la wilaya d'Alger.....p32
- Carte n° 04 : Topographie du territoire algérois.....p33
- Carte n° 05 :Le réseau routier et l'accessibilité dans la commune de Birkhadem.....p36
- Carte n° 06 : Plan de Birkhadem au début de l'époque coloniale.....p38
- Carte n° 07 : Logique d'urbanisation de Birkhadem.....p44
- Carte n° 08 :Occupation du sol dans la commune deBirkhadem.....p51
- Carte n° 09 : Répartition de l'habitat par type dans la commune de Birkhadem.....p56
- Carte n° 10 : Répartition des résidences fermées dans la commune de Birkhadem...p60

## Figures :

- Figure n° 01 : Evolution démographique de la commune de Birkhadem entre 1966 et 2008.....p46
- Figure n° 02 : Taux d'accroissement moyen de Birkhadem et d'Alger entre 1966 et 2008.....p47
- Figure n° 03 : Pyramide des âges de la commune de Birkhadem selon le RGPH 2008.....p48
- Figure n° 04 : Evolution de l'habitat à Birkhadem par typologie.....p53

## Schémas :

- Schéma n° 01 : Les différents accès et voie à la résidence de Manhattan Village....p23
- Schéma n° 02 : Disposition des maisons en bande .....p42
- Schéma n° 03 : Constitution de la maison en bande.....p42

## Photos:

- Photo n° 01 : Ensemble résidentiel fermé se trouvant en Afrique de Sud.....p15
- Photo n° 02 : L'enceinte fortifiée d'Aigues-Mortes.....p17
- Photo n° 03 : Ensemble résidentiel fermé se trouvant à Ulan Bator, Mongolie.....p17
- Photo n° 04 : Ensemble résidentiel fermé à Llewellyn parck, New Jersey, USA.....p18
- Photo n° 05 : Résidence fermée Tuxedo parck, New York, USA.....p18
- Photo n° 06 : Deux cités socialement opposées : La favela Paraisopolis et le quartier aisé de Morumbi, Sao Paulo, Brésil.....p19
- Photo n° 07 : Impasse se terminant en rond-point à la cité fermée de « Manhattan village ».....p20
- Photo n° 08 : Le rond-point de l'ensemble résidentiel fermé de « Villa Montmorency » Paris, France.....p25
- Photo n° 09 : Plaques interdisant l'accès à la résidence.....p28
- Photo n° 10 : Plaque indiquant que la villa Montmorency n'est pas publique.....p28
- Photo n° 11 : Centre de la commune de Birkhadem.....p31
- Photo n° 12 : La fontaine de Birkhadem 1835.....p38
- Photo n° 13 : La fontaine de Birkhadem 2014.....p39
- Photo n° 14 : L'église de Birkhadem 2014.....p39

- Photo n° 15 : Commune de Birkhadem dans les années cinquante.....p40
- Photo n° 16 : Commune de Birkhadem dans les années soixante-dix.....p40
- Photo n° 17 :Commune de Birkhadem actuellement 2014.....p40
- Photo n° 18 : Artificialisation de l'espace à Birkhadem.....p49
- Photo n° 19 :Portail + gardien de la résidence « Les platanes ».....p61
- Photo n° 20 :Mur à faible hauteur (Résidence les platanes).....p61
- Photo n° 21 : Avis de paiement des gardiens.....p61
- Photo n° 22 : Loge du gardien de la résidence « Taher Bouchette ».....p62
- Photo n° 23 : Plaque interdisant l'accès à la résidence Bouchama.....p62
- Photo n° 24 :Résidence « Les platanes ».....p63
- Photo n° 25 :l'impasse de la résidence « les platanes ».....p64
- Photo n° 26 : Pente du terrain de la résidence « les platanes ».....p64
- Photo n° 27 :Stationnement et absence d'équipement dans l'espace commun  
de la résidence.....p64
- Photo n° 28 : Maison coloniale à l'intérieur de la résidence fermée.....p65

### **Images satellites :**

- Image n°01 : Implantation de la gated community « Manhattan Village » dans le tissu  
de Manhattan beach.....p21
- Image n°02 : Délimitation de l'ensemble résidentiel fermé de Manhattan Village...p22
- Image n°03 : Vue en 3D de la résidence fermée de Manhattan Village.....p23
- Image n°04 :Vue en 3D de l'ensemble résidentiel fermé de « Villa Montmorency » à  
Paris.....p27
- Image n°05 : Délimitation de l'ensemble résidentiel fermé de « Villa Montmorency »  
à Paris.....p28
- Image n°06 : Délimitation de l'ensemble résidentiel fermé « *Les platanes* ».....p65
- Image n°07 :Délimitation de l'ensemble résidentiel fermé « *Bouchama* ».....p66
- Image n°08 : Délimitation de l'ensemble résidentiel fermé « *Toufik* ».....p67
- Image n°09 : Situation des lotissements fermés à étudier dans la commune de  
Birkhadem.....p68

# ANNEXE

**RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE DÉMOCRATIQUE ET POPULAIRE**  
**MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET DE LA RECHERCHE**  
**SCIENTIFIQUE**

**École Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme (EPAU)**  
**Laboratoire : ville, urbanisme et développement durable (V.U .D.D)**

Recommandation : Dans un cadre d'étude pédagogique portant sur l'apparition des résidences fermées (à accès limité) dans la commune de Birkhadem, pouvez-vous m'accorder quelques minutes pour répondre à ce questionnaire ? L'objectif est de déterminer les facteurs qui sont à l'origine de leur création et l'intégration de ce nouveau type d'habitat au sein de la vie socio-urbaine de la commune. Ce document est rédigé séparément dans les deux langues : en langue arabe et en langue française. Vous remplissez, au choix, un seul questionnaire selon les préférences des uns et des autres.

Vous participerez à notre étude de façon anonyme, toutes vos réponses resteront strictement confidentielles et les informations recueillies seront utilisées uniquement dans le cadre de cette étude

3. Veuillez entourer uniquement les bonnes réponses.
4. S'abstenir de répondre si une question ne vous paraît pas claire.

Votre collaboration et votre contribution seront d'un grand apport à notre enquête, la fiabilité de vos réponses apportera de la crédibilité à notre analyse.

Merci de le remplir le plus fidèlement possible et bien vouloir le retourner à l'agent avant la fin de la semaine.

Pour toutes informations supplémentaires, Veuillez contacter le 0554035458

2. Sexe ?             Homme             Femme
3. Êtes-vous :             Marié (e) ?             Célibataire ?
  
4. Combien d'enfants avez-vous ?  
.....
  
5. Où habitez-vous avant de venir à Birkhadem?  
Commune..... wilaya.....
  
6. Quel type de logement habitez-vous avant ?  
 Maison individuelle             Logement en immeuble             habitat traditionnel
  
7. Vous étiez :  
 Propriétaire             Locataire             Logement des parents  
 Logement de fonction             Prêté par des amis
  
8. Depuis combien de temps vivez-vous dans cette résidence ?  
.....
  
9. Vous êtes  
 Propriétaire             Locataire

**10. Pour quel motif avez-vous choisi cette résidence ?**

.....  
.....  
.....

**11. La fermeture de l'ensemble résidentiel...**

- Est mise en place suite à un accord collectif entre vous et vos voisins ?
- Vous l'avez trouvée ainsi ?

**12. En quelle année la clôture a été mise en place ?**

.....

**13. Selon-vous, qu'est ce qu'elle a apporté de plus au cadre de vie au sein de la résidence?**

.....  
.....  
.....

**14. Veuillez classer par ordre d'importance, selon vous, les raisons qui vous ont motivé à vous installer dans la résidence :**

- Sécurité garantie (toxicomanes, vandalisme ;...)
- Être loin des nuisances importantes de rues extérieures (bruit, vandalisme, parkings sauvage, pollution de l'air, etc.).
- Un bon entourage
- Des voisins de même rang social

**15. Connaissez-vous vos voisins du même ensemble résidentiel fermé ?**

- Oui       Non

**16. Si oui, vous les connaissez...**

- Avant d'habiter cette résidence ?       Vous avez fait leur connaissance ici ?

**17. Vos enfants, connaissent-ils les enfants de ce même ensemble résidentiel fermé ?**

- Oui       Non

**18. Leurs moments de détente se déroulent...**

- A l'intérieur de l'ensemble résidentiel fermé
- A l'intérieur de la commune ?
- En dehors de la commune ? Précisez où : .....

**19. Vos enfants fréquentent des écoles :**

- Privé       Public

Ces écoles se trouvent ...

A Birkhadem ?     En dehors de la commune ? à:.....

**20. Si votre réponse est « en dehors de la commune », pouvez-vous justifiez votre choix en trois lignes ?**

.....  
.....  
.....

**21. Par quel moyen se déplacent-ils pour se rendre à l'école ?**

.....

**22. Qu'est-ce que vous faites dans la vie ? Précisez le lieu de votre activité**

      Votre fonction et grade .....Lieu :.....

      Celle de votre épouse, si elle travaille .....Lieu :.....

**23. Par quel moyen de transport vous vous déplacez pour rejoindre le lieu de votre activité ?**

      Vous :     Moyen privé         Transport public

      Votre femme :     Moyen privé         Transport public

**24. A quelle fréquence allez-vous au centre de la commune de Birkhadem pour les activités suivantes? Entourez le numéro qui correspond à la bonne réponse.**

3. Une ou plusieurs fois par jour ; 2- Plus d'une fois par semaine ; 3- Entre une fois / semaine

      et une fois / mois ; 3- Quelquefois par an.

a. Travail : 1, 2, 3, 4

b. Pour des raisons administratives (banque, administration...) 1, 2, 3, 4

c. Pour des soins : 1, 2, 3, 4

d. Achats, shopping : 1, 2, 3, 4

e. Loisirs : 1, 2, 3, 4

**25. Pour le temps libre, passez un moment au centre de Birkhadem est :**

Très agréable

Plutôt agréable

Plutôt désagréable

Très désagréable

**26. Quel(s) moyen(s) de transport employez-vous habituellement pour vous rendre au centre-ville ? Pourquoi ?**

La voiture

Les transports publics

Le taxi

A moto ou le vélo

La marche à pied

Je ne me rends presque jamais au centre-ville

**27. Pensez-vous réellement, qu'il y'a un manque de sécurité dans la commune de Birkhadem nécessitant cette clôture ? développez en trois lignes**

.....  
.....  
.....

**28. Le mode de vie assuré par cet ensemble résidentiel fermé, répond-t-il à vos attentes ? en d'autres termes le voyez-vous comme le type d'habitat par excellence ? Pourquoi?**

Oui       Non

## Contribution

### La gestion urbaine d'Alger

# « Une gestion de vision et d'action par anticipation »



Pr. Ali Hadjnedj

Le POG est l'un des rares plans d'urbanisme à l'échelle planétaire qui s'inscrivent dans la durée, dont l'objectif est de maîtriser le processus d'urbanisation et d'asseoir un développement global. La tendance générale du POG repose essentiellement sur la qualité de vie des habitants, la performance de la mobilité et la création de l'environnement d'entreprise orienté vers le tertiaire supérieur à grande valeur ajoutée. Le schéma de transport, l'un des principaux axes du plan d'orientation général, porte sur un système de transport multimodal allant d'un maillage mineur à l'échelle des quartiers jusqu'aux grandes infrastructures terrestres, maritimes et aériennes, d'accessibilité et d'intégration nationale et internationale. Avec un système urbain plus ouvert de type bipolaire<sup>(1)</sup>, néanmoins évolutif dans la durée, les urbanistes ont fait du POG un instrument de maîtrise et

de régulation adossé à une politique de l'Etat clairement exprimée. La décision du conseil des ministres du 29 septembre 1979 relative à la révision du POG selon plusieurs dispositions dont trois affichent de prime abord, l'annulation du POG. Il s'agit de la limitation de la croissance d'Alger vers l'Est au niveau de l'axe Bab Ezzouar - Bordj El Kifan<sup>(2)</sup>, de la réorientation du développement urbain de la capitale vers le Sud - Ouest et de la définition d'un nouveau plan alternatif dénommé, plan d'urbanisme directeur (PUD). Ces trois dispositions étaient, pour les autorités concernées, des termes de références à prendre en compte, ce qui a donné le feu vert au démarrage de l'étude du PUD dès janvier 1980. Il s'agit par ailleurs, d'un changement de stratégie impliquant un profond rééquilibrage de la structure urbaine et de son évolution territoriale et fonctionnelle. Hélas, la décision de l'annulation de ce plan a conduit

Les deux dernières décennies bouclant le siècle précédent ont été plus que suffisantes pour qu'Alger plonge dans une précarité urbaine et perde ses repères d'une ville à vocation internationale censée être l'une des plaques tournantes en méditerranée. L'annulation en 1979 du plan d'orientation général (POG) élaboré par des architectes urbanistes du COMEDOR comptant parmi eux d'éminents spécialistes de renommée mondiale, venant essentiellement des pays développés, a été pour la capitale le premier pas vers un processus de régression. La décision d'annulation de ce plan a été qualifiée par les spécialistes, d'une aventure qui pourrait conduire à des conséquences démesurées, puisqu'il s'agit d'une rupture avec une stratégie ambitieuse d'une visibilité de 75 ans, allant de 1975 à 2050<sup>(1)</sup>.

Alger vers une crise urbaine constituant aujourd'hui un handicap pour la gestion urbaine, dont la prise en charge implique incontestablement des coûts inimaginables qui pourraient en plus s'allonger dans la durée. Il s'agit, en effet, d'une crise multiforme et multidimensionnelle. Nous en citons ci-dessous quelques aspects.

#### Une croissance dans tous les sens

Le PUD a prévu une orientation de la croissance d'Alger vers le Sud Ouest autour de l'axe Bon Aknoun - Douera et a limité la croissance urbaine vers l'Est au niveau de Bab Ezzouar et Bordj-el Kifan. Depuis lors, Alger s'est développée dans tous les sens contrairement à la stratégie des pouvoirs publics. A cet effet, la partie Est, censée être la plus protégée, a connu une urbanisation plus dynamique. Les conséquences en

sont, le déclin de la nouvelle stratégie, la création d'une ville en dehors de la ville sans logique d'urbanisation, la perte des milliers d'hectares du foncier agricole de la Mitidja, la généralisation des constructions illicites y compris les opérations exécutées par l'Etat, puisque toute construction en dehors du périmètre réglementaire d'un plan d'urbanisme<sup>(1)</sup> est considérée comme étant illicite.

### Incohérence entre la structure du bâti et celle de la voirie

Il s'agit en fait, d'un décalage territorial entre deux structures, le bâti et la voirie, censées être parfaitement cohérentes. Ce décalage a entraîné un problème aigu de transport par l'augmentation spectaculaire de la distance temps et la diminution de la vitesse commerciale<sup>(2)</sup>, générant une multitude de problèmes influant négativement sur la mobilité à Alger et par conséquent sur l'efficacité des entreprises et la qualité de vie des habitants.

### D'autres aspects de précarité

Le développement des constructions précaires sous l'impulsion de la crise de logement, le gaspillage abusif du foncier et sa dévalorisation dans des sites hautement stratégiques, la détérioration de l'environnement et des services publics, etc...

Le passage du PUD au plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU), conformément à la loi N° 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme n'apas été adossé à une politique clairement affichée, ce qui a poussé les techniciens à se limiter à une reconversion sans changement réel de stratégie. La mise en œuvre du PDAU a été quasiment gelée dès son adoption en 1995, au moment où les communes continuèrent à réaliser des plans d'occupation du sol (POS) sans trop de concordance avec les orientations du PDAU considéré déjà comme instrument mort né. La démarcation des POS par rapport aux orientations du PDAU est une irrégularité commise par les élus sous prétexte que

le PDAU ne cadre pas avec la politique de l'ouverture sur l'économie de marché et ne donne pas la possibilité de créer des opportunités de développement local. Cet argument est juste, il repose néanmoins sur un fond d'irrégularités. Le passage d'Alger en 1997, du statut de Wilaya à celui de gouvernorat et l'élaboration du grand projet urbain (GPU) sans encadre juridique et sans l'annulation du PDAU, est une autre forme d'irrégularité puisque les dispositions du GPU ne peuvent être opposables au tiers. Que faire alors d'un plan irrégulier censé être destiné à la régulation et la prise en charge des questions de développement ? Ceci explique, encore une fois, que la crise urbaine est multiforme et multidimensionnelle. Heureusement qu'Alger d'aujourd'hui change d'échelle et concrétise une mutation qualitative clairement constatée. Les projets achevés et les projets en cours de réalisation ou d'étude, plus particulièrement dans les domaines de l'urbanisme, du logement, du transport, de l'hydraulique, des travaux publics, des équipements publics et de la jeunesse et du sport affichent l'avènement d'une nouvelle aire de changement d'ambitions. Ces projets impliquant une forte mobilisation des pouvoirs publics sont susceptibles d'amorcer un processus d'une mutation vers des nouvelles attributions qui permettraient à Alger d'accéder au rang des villes internationales. Malgré une longue période de retard et de gestion au coup par coup souvent en contradiction avec la stratégie de l'Etat, Alger commence à prendre en charge ses enjeux. Quelques problèmes persistent encore dus néanmoins à l'insuffisance des moyens humains et matériels et des mécanismes institutionnels nécessaires au bon fonctionnement des établissements à l'échelle nationale. La réforme en cours des collectivités locales est une grande opportunité pour généraliser la performance de la gestion urbaine et instaurer un nouveau système de bonne gouvernance garante d'une civilisation urbaine et d'un développement durable ■

Ali Hadjiedj

## Bio Express

### Diplômes obtenus

Doctorat d'Etat élaboré à l'université de Paris VII, soutenu le 29 septembre 1991 à l'USTHB

Doctorat de 3e cycle élaboré et soutenu à l'université de Paris VII en décembre 1981  
Diplôme des études approfondies, élaboré et soutenu à l'université de Paris VII en juin 1979

Diplôme des études supérieures, élaboré et soutenu à Alger en 1975 ;

### Responsabilités administratives et scientifiques

Professeur à l'université des Sciences et de la Technologie Houari Boumediène d'Alger, où il a été recruté en 1976, et professeur associé à l'EPAL, Monsieur Ali HADJIEDJ a assumé plusieurs responsabilités administratives.

Il est actuellement directeur du laboratoire d'aménagement du territoire et responsable de l'équipe d'aménagement urbain du même laboratoire

### Responsabilités scientifiques

Expert consultant dans huit institutions dont cinq nationales et trois internationales.

Il a par ailleurs réalisé :

11 projets de recherche universitaires dont un est en cours.

3 projets de coopération dont un avec l'université de Paris 12 et deux avec l'institut d'urbanisme de Paris 4 projet de prestation de services pour le compte du secteur de développement.

### Travaux de recherche

Deux ouvrages, dont un publié à l'Harmattan Paris 2004, l'autre à l'OPU en 1994

15 articles, dont treize publiés dans des revues établies

26 communications présentées dans des rencontres internationales

13 communications présentées dans des rencontres internationales

Président de 4 colloques dont trois internationaux

1- Le POG avait un échéancier de 4 périodes de planification, d'aménagement et d'urbanisme, ( le cours terme 1975 - 1978, le moyen terme 1979 - 1985, le long terme, 1986 - 2010 et le très long terme de 2011 - 2050)

2- En plus du vieux centre, le POG prévoit un deuxième centre à Bab Ezzouar entouré par trois pôles (quartiers gouvernemental, quartier d'affaires et quartier diplomatique). Chaque centre constitue le sommet de la pyramide des centres de différents niveaux, territorialement, parfaitement hiérarchisés.

3- Selon le POG, la croissance d'Alger est prévue vers l'Est jusqu'à Zemmouri avec un axe touristique vers l'Ouest jusqu'à Zeralda.

4- Le périmètre du PUD a été subdivisé en deux sous-périmètres dénommés communément P1 et P2. La première est relatif à la ville d'Alger, dont l'objectif est d'initier des opérations de régénération urbaine, le second renferme la zone de croissance d'Alger qui est celle du Sud - Ouest, citée plus haut.

5- Nombre de kilomètres/heure

# OFFICE NATIONALE DES STATISTIQUES

## RECENSEMENT GENERALE DE LA POPULATION ET DE L'HABITAT 2008

Répartition de la population résidente selon le groupe d'âge et le sexe dans la commune de Birkhadem.

Groupe d'âge	Masculin	Féminin	Total
0-4 Ans	3975	3576	7551
5-9 ans	2925	2872	5797
10-14 ans	3191	3044	6235
15-19 ans	3543	3316	6859
20-24 ans	3666	3523	7189
25-29 ans	3672	3694	7366
30-34 ans	3415	3359	6774
35-39 ans	3147	3219	6366
40-44 ans	2952	2853	5806
45-49 ans	2224	2102	4326
50-54ans	1934	1799	3733
55-59 ans	1576	1423	2999
60-64 ans	998	990	1988
65-69 ans	797	826	1623
70-74 ans	652	663	1315
75-79 ans	470	496	966
80-84 ans	222	220	442
85 ans & +	125	183	309
ND	42	65	107
<b>Total</b>	<b>39 527</b>	<b>38 222</b>	<b>77 749</b>