Editions du CNRS
Annuaire de l'Afrique du Nord
Tome XXV, 1986

Deuxième partie
HABITAT URBAIN, ACTEURS SOCIAUX, DROIT ET FONCIER

*
**

L'HABITAT DANS UN URBANISME EVOLUTIF

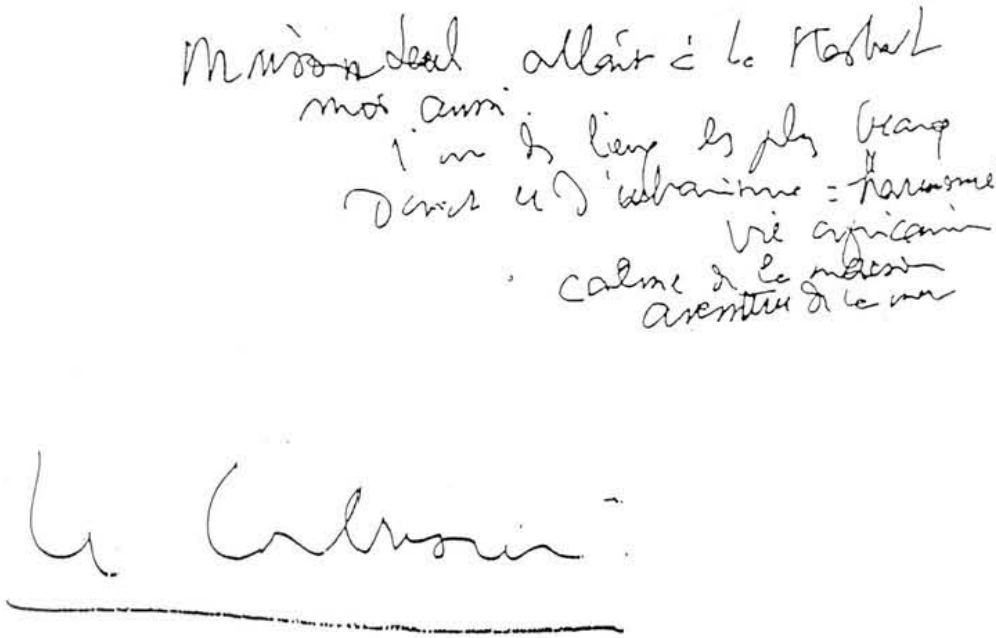
Eléments pour une théorie de la densité constante*

Jean de MAISONSEUL

Ville, échanges et activités.

Les fonctions qui caractérisent la ville varient, se transforment, évoluent au cours de l'histoire, suivant le milieu social, économique, culturel, politique, religieux des hommes qui l'habitent. Mais la géographie, le climat, le site influent aussi sur la forme que prend cette ville, forme qui elle-même se modifie, se développe, parfois se rétracte au cours du temps. La ville est un véritable tissu vivant, un organisme biologique, qui nait, croit et souvent meurt. Mais à travers cette infinie diversité du phénomène urbain, n'y a t-il pas une constante qui caractérise la ville ? A l'opposé de la campagne qui se présente comme une étendue quasi uni-dimensionnelle, la ville s'affirme comme un volume bâti plus ou moins divers et dense. On l'a souvent définie comme une certaine occupation de l'espace et l'urbanisme comme l'aménagement de cet espace. Certes, mais il

* Cet article est extrait d'une conférence que Jean de Maisonseul, alors directeur de l'Institut d'Urbanisme de l'Université d'Alger, a prononcée en 1972 à l'Institut de Planification d'Alger. Cette conférence présentait également en termes d'urbanisme l'évolution des villes d'Algérie depuis 1830 : cet aspect de la communication a paru dans un article de l'auteur publié dans la *Revue française d'études politiques africaines* N° 99 de mars 1974 sous le titre « Les villes d'Algérie et leur développement » (87-97). J'ai retenu l'autre versant, inédit, de la conférence, l'aspect plutôt théorisation d'une riche expérience de terrain. Associé à Albert Camus et à l'appel courageux *Pour une trêve civile en Algérie* qu'ils lancèrent en 1956, Jean de Maisonseul fut aussi, pour ce qui concerne le présent ouvrage, directement associé à l'expérience algérienne de Le Corbusier, auquel il fit découvrir au début des



Maisonseul allait à la Kasbah
moi aussi
l'un des lieux les plus beaux
d'architecture et d'urbanisme = harmonie
vie africaine
calme de la maison
aventure de la mer. (Le Corbusier)

Autographe de Le Corbusier
(Vers 1932/1933)

faut aussi se représenter la ville comme *un volume* à l'intérieur duquel s'organisent une multitude de volumes qui se différencient par leurs fonctions, leurs dimensions, leurs rapports, leurs situations, et ces volumes et les espaces qui les articulent sont occupés par des hommes. Bien sûr, cela est l'évidence même, mais l'oubli ou la méconnaissance des évidences conduit sûrement à des situations ou à des réalisations catastrophiques dont la société paye toujours très cher le prix.

années 30 la casbah d'Alger (voir autographe ci-joint de Le Corbusier). On peut mettre aussi à l' actif du **groupe des CIAM d'Alger** auquel Jean de Maisonseul prit une part très active la découverte d'un talent aussi reconnu aujourd'hui que celui de cet autre grand de l'architecture contemporaine, Roland Simounet. Sur cette période algérienne, on pourra lire son article « Djenan el-Hasan. Relations espace-temps ou la redécouverte de l'échelle humaine » (in *Roland Simounet. Pour une invention de l'espace*, Electa Moniteur, Paris, 1986, 17-20). Je tiens à dire ici à Jean de Maisonseul, avec mes remerciements pour m'avoir communiqué le manuscrit complet de cette conférence, toute mon admiration pour l'homme public et mon affection pour l'homme privé. P.R. Baduel

Ce qui caractérise essentiellement la ville ce n'est pas le plus ou moins grand nombre de ces volumes occupés par l'habitat, *ce n'est pas la fonction d'habiter*: un gros bourg, la trame inorganique des banlieux ne constituent pas la ville. Comme nous l'ont appris les géographes humains, ce qui caractérise la ville ce sont les échanges humains, *les fonctions d'échanges.* La ville est avant tout le lieu où se situent ces échanges humains : c'est le receptacle où se manifestent ces échanges à différents niveaux, échanges sociaux, économiques culturels, politiques, administratifs ...

Echanges aussi entre les lieux d'habitat et de travail sous ses différentes formes, entre les points commerciaux, entre les lieux de détente ou de culture du corps et de l'esprit, ce qui pose tout le problème de la circulation urbaine.

Il semble donc que ce soit cette dimension sociale, ce phénomène de socialisation qui caractérise l'évolution de l'homme, qui le pousse à se grouper, à se rassembler en certains lieux et à y accomplir certains actes qui favorisent ces fonctions d'échanges et font de ces hommes, consciemment ou inconsciemment, les membres d'un même corps, les citoyens spécifiques d'une ville. Cette fonction de rassemblement et d'échange qui caractérise principalement la ville nous en donne une représentation dynamique qui s'exprime par les multiples mouvements de la population, engendrant, à diverses échelles et à divers niveaux, un certain nombre de volumes destinés à les recevoir.

Le Congrès International des Architectes Modernes (CIAM) tenu sous l'égide de Le Corbusier, a promulgué dans *La Charte d'Athènes*, en 1933, une définition célèbre des fonctions urbaines de la ville contemporaine : « habiter, travailler, circuler, cultiver le corps et l'esprit ». Cette définition a servi de critère à une grande partie de l'urbanisme contemporain, servant souvent d'alibi pour aboutir à des réalisations les plus contestables. Pourquoi ? Justement parce que la fonction d'échange est négligée, parce qu'elle n'apparaît pas dans la définition des CIAM assez clairement. On a eu tendance à trop spécialiser ces fonctions, à les localiser séparément dans l'espace, alors qu'elles devraient former un ensemble organique à l'échelon du quartier. C'est ainsi qu'on aboutit à des *quartiers uniquement d'habitation* qui se divisent en secteurs d'immeubles ou de villas, qui eux-mêmes sont le plus souvent localisés selon le niveau de vie des occupants, créant ainsi une ségrégation sociale inadmissible.

Il en est de même pour *le travail*, rejettant une partie de celui-ci dans des zones industrielles situées à la périphérie, et en groupant le commerce, les affaires et l'administration dans le centre.

Il est bien vrai qu'une ville a un *centre principal* qui est le lieu privilégié où les échanges sont les plus intenses, que certaines fonctions administratives, d'affaires et de commerce qui intéressent l'ensemble de la ville et parfois sa région, doivent être groupées dans un même centre, mais certaines d'entre elles peuvent éclater dans des centres secondaires et animer la vie des quartiers, en rapprochant ces fonctions des habitants.

Il est bien vrai que certaines *industries dangereuses*, insalubres ou incommodes pour le voisinage des habitations, doivent être installées dans des

zones situées et aménagées à cet effet. Mais par contre, il y a beaucoup d'industries de montage, de manufactures ou d'ateliers artisanaux qui ne sont pas dangereuses pour le voisinage, qui peuvent facilement être isolées par des écrans de verdure et être installées dans les quartiers qu'elles vivifieraient en réduisant également le temps perdu dans les transports des travailleurs. Il faut dire aussi que l'usine moderne a fait de grands progrès, qu'elle n'est plus sinistre, qu'elle peut, mais encore qu'elle doit être belle architecturalement, qu'on peut remédier à certaines de ses nuisances, qu'on peut l'isoler, suivant sa taille, au milieu d'espaces verts faisant ainsi payer ceux-ci à l'industrie. Le travail dans les différentes formes qu'il a pris au cours de l'histoire a toujours modelé la physionomie de la ville, habitat et travail ont toujours été intimement mêlés. *Il faut dans la ville moderne réintégrer le travail au niveau du quartier, en lui donnant toute sa dignité, en finir avec les « cités dortoirs ».*

De même pour *la culture du corps et de l'esprit*, l'école primaire devrait se situer à l'échelon de « l'unité de voisinage » de l'ordre de 700 logements (3 500 habitants environ), l'enseignement secondaire et technique pouvant se situer à l'échelon du quartier, ou à l'articulation de plusieurs quartiers. Le quartier doit grouper au moins 4 à 5 unités de voisinages, soit environ 2 800 à 3 500 logements, ou 14 000 à 17 500 habitants, pour qu'un certain nombre de fonctions urbaines puissent se développer. De même le sport doit se situer à l'échelon de l'unité de voisinage, intimement lié à l'habitat et à l'école. Naturellement un stade de compétition qui intéresse l'ensemble de la ville peut se trouver à l'articulation des quartiers ou à la périphérie (1).

En conclusion, on peut dire d'une façon certaine que lorsqu'une ville fonctionne mal, qu'il y a des déséquilibres, des distorsions, c'est que les fonctions d'échanges ont été négligées, mal étudiées ou qu'elles se sont développées anarchiquement. Le but de l'urbanisme devrait être d'y remédier. Malheureusement dans presque tous les pays du monde l'urbanisme officiel et sa réglementation sont basés justement sur ce qu'on appelle le « zoning », c'est à dire la division du territoire urbain en zones, qui sont elles-même fragmentées en secteurs et sous-secteurs, chacune répondant à une occupation particulière du sol, suivant sa fonction, sa surface, son volume bâti, sa densité. Ce qui se traduit par une monstrueuse ségrégation à tous les niveaux, contrariant les fonctions d'échanges et de circulation. Il est vrai que cette manière de traiter la ville est née et s'est développée dans les pays capitalistes et qu'elle traduit parfaitement son cloisonnement social, sa ségrégation, ainsi que son parcellaire urbain, soumis à la plus-value et à la spéculation suivant la nature et la localisation des sols.

Pour un urbanisme à visage humain.

En fonction de ce qui vient d'être dit, quels pourraient être les principes d'un urbanisme moderne, à visage humain, susceptibles de s'appliquer aux villes,

(1) Les chiffres donnés ci-dessus répondent à des études démographiques faites en Algérie dans les années 50. Ils doivent être affinés pour chaque pays, région et ville en fonction des compositions familiales et des prévisions de croissance et de développement.

plus particulièrement à celles des pays en voie de développement, afin de répondre à leurs besoins spécifiques ?

Si comme nous l'avons vu, ce qui caractérise la ville ce sont les diverses fonctions d'échange des activités, il conviendrait de rechercher pour chacune de ces fonctions le nombre et le groupe des habitants qu'elles intéressent, leurs rayons d'attraction et d'influence, leurs temps et leurs rythmes de fréquentation, leur localisation souhaitable, donc l'échelon auquel elles doivent se situer (centre ville, quartier, unité de voisinage ou groupe résidentiel).

C'est donc cette structuration des diverses fonctions d'échange et d'activité qui constitue la véritable trame urbaine et non celle de l'habitat qui doit s'organiser autour, englobant la circulation qui assure leurs liaisons. On procède, le plus souvent, à l'inverse en traçant la trame de réseau routier dont on remplit les vides par l'habitat. Dans le langage classique de l'urbanisme on appelle généralement ces fonctions d'échange et d'activité « les prolongements de l'habitat », ce qui traduit bien l'esprit de l'urbanisme actuel qui fait de l'habitat la fonction primordiale. On les appelle aussi « les équipements résidentiels », ce qui est plus juste, bien que dans le même esprit, mais permet de les distinguer des « équipements techniques » qui concernent les fluides (circulation, eau, égoûts, gaz, électricité). Je propose de les appeler *les volumes d'échange et d'activité.* En effet, la notion de volume me paraît indispensable, car la forme du volume résulte de sa fonction, par exemple pour une école nous avons un volume bas, 2 à 3 niveaux englobant les cours de récréation, pour les bureaux, les affaires, les administrations nous pourrons, suivant l'importance de la ville, avoir des volumes verticaux, jusqu'à la tour.

Ainsi, nous aurions 5 grandes composantes urbaines : a) les volumes d'échange et d'activité; b) les volumes de l'habitat qui peuvent varier de 1 à 2 niveaux, soit en habitat extraverti ou intraverti (patio) — ce qui donne un parcellaire différent —, soit en immeubles de 3 à 5 niveaux; c) les volumes semi-industriels et artisanaux articulés par des espaces verts; d) les espaces libres ou verts qui aussi se structurent selon leurs échelons, allant du parc au jardin public et au square, du stade au terrain de sport et à l'aire de jeux; des places aux placettes; e) les circulations se différencient également selon leurs fonctions, soit en employant la terminologie de Le Corbusier pour Chandigar : V 1 pour les voies interurbaines (grande vitesse),V 2 pour les voies interquartiers (moyenne vitesse), V 3 pour les voies de quartier (moyenne vitesse), V 4 pour la pénétration de l'îlot (petite vitesse), V 5 pour la pénétration de l'habitat (petite vitesse) et V 6 pour les voies de piétons.

Nous avons vu que si nous voulions donner à la ville sa véritable fonction d'échanges humains, de participation, de vie commune, en évitant toute ségrégation il fallait supprimer la notion de « zoning », de cloisonnement de l'espace, mais au contraire entremêler toutes les fonctions pour créer un tissu organique et vivant.

Urbanisme évolutif, unité de voisinage et densité constante.

L'unité de base qui peut réunir déjà un nombre suffisant d'habitants pour favoriser un brassage social et animer un certain nombre d'activités et d'échanges, c'est *unité de voisinage* structurée par l'école : 12 hectares, 700 logements, 3 500 habitants, 1 000 enfants scolarisés, 60 logements à l'hectare, 292 à 300 habitants à l'hectare, commerces de base, centre d'action sociale et salle de consultation, agence postale, terrain de sports, une garderie d'enfants, un bain-douche (pour les chiffres proposés, même remarque qu'en note 1).

Cette « unité de voisinage » devrait former un grand îlot, c'est à dire n'être pas coupée par la circulation automobile, mais seulement pénétrée par elle, avec des voies se terminant en impasses et placettes de giration ou parking, ce qu'on appelle un système en « feuille ». Rappelons qu'un des grands acquis de l'urbanisme moderne que l'on doit à Le Corbusier, c'est la séparation de la circulation de l'habitat, la suppression de la conception de la rue longeant l'habitat devenue insupportable avec l'intensité de la circulation automobile, ce que Le Corbusier appelait « la rue corridor ». La circulation peut passer au mieux des courbes de niveaux et le volume bâti s'implanter en fonction de la meilleure orientation (vents, ensoleillement) ce qui fait que les deux trames, celle de la circulation et celle du volume bâti, ne coïncident pas nécessairement; ce qui, assoupli par rapport au système en « feuille », donne le schéma n° 1. Les petites échelles humaines et pédestres peuvent se retrouver au niveau des volumes d'échange et d'activité.

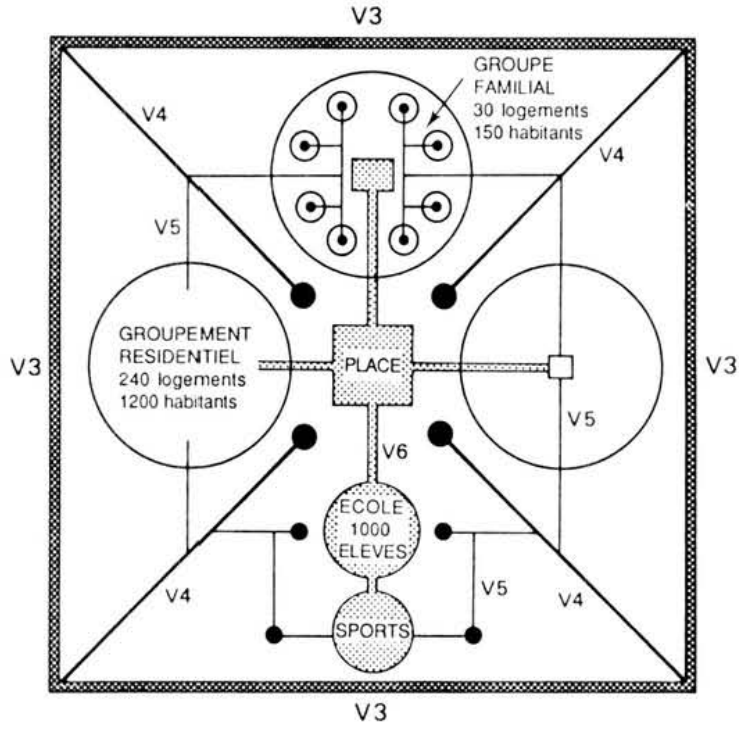


Schéma 1 — Quartier : 3 000 logements env., 14 000 habitants env.

Le groupement résidentiel s'organise lui-même en plusieurs groupes familiaux de 20 à 50 logements autour des aires de jeux pour enfants, c'est l'échelon de la femme et l'enfant. Le schéma 2 permet de se représenter quelle peut être la structure de « l'unité de voisinage ». En fait, plus que d'un schéma, il s'agit d'un organigramme : ce sont des principes qui peuvent prendre toutes les formes possibles suivant le site et les volumes architecturaux, ce n'est pas un plan. Ainsi, l'îlot de « l'unité de voisinage » devient la composante de base de la ville avec un nombre correspondant de fonctions d'échange et d'activité.

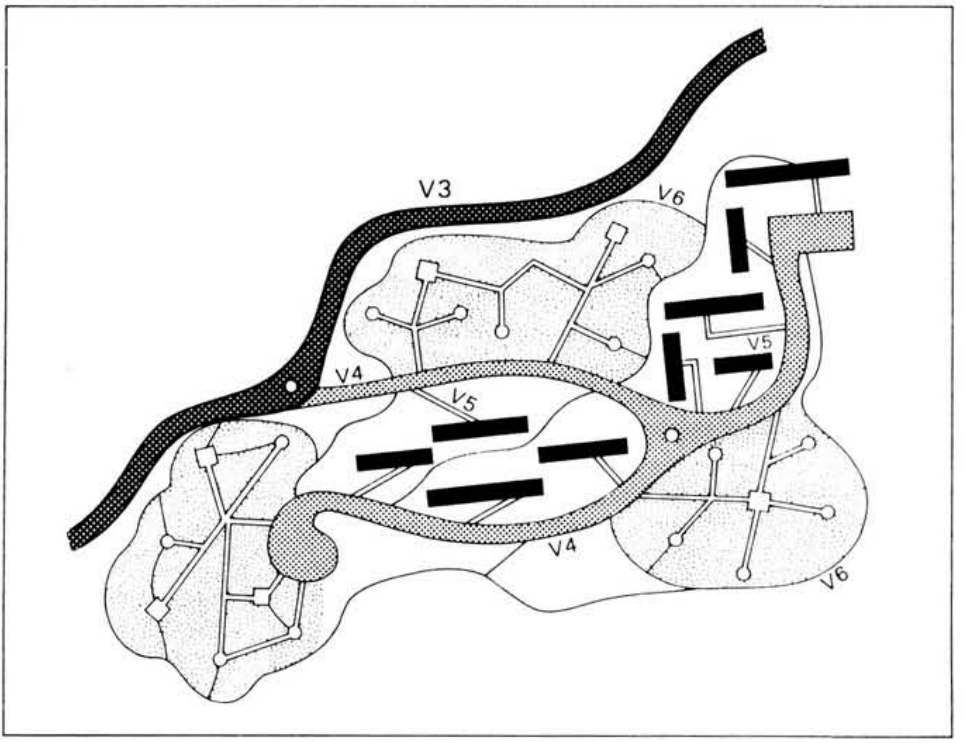


Schéma 2 — Unité de voisinage : 700 logements env., 3 500 habitants env.

Mais comment peut s'organiser l'habitat ? Si nous avons pour une « unité de voisinage » 3 500 personnes environ à loger, à une moyenne de 5 personnes par logements, cela donnerait un ordre de 700 logements. Soit 292 à 300 habitants à l'hectare, toujours sous réserve des données démographiques locales. Cette densité permet soit d'avoir une trame d'habitat horizontal à 1 ou 2 niveaux, soit une trame d'habitat vertical de 3 à 5 niveaux. Donc une *densité constante*, quel que soit le type de l'habitat. La capacité d'accueil des volumes d'échanges et d'activités étant fonction du nombre des habitants, si celui-ci demeure constant, *quel que soit le type de l'habitat*, la capacité des volumes d'échange et d'activité demeure également constante. Cette théorie de la *densité constante*, quel que soit le type de l'habitat, permet de nous affranchir du cloisonnement et de la

ségrégation du zoning classique, en mêlant tous les types d'habitat, aux différents niveaux de vie, habitat horizontal extraverti ou intraverti (patio), en bande, mitoyen ou isolé, habitat vertical de 3 à 5 niveaux, et même plus hauts si on le souhaite, à condition que la densité générale de l'unité de voisinage n'augmente pas, c'est à dire que plus on montera d'étages, plus les espaces libres au sol devront augmenter pour que la densité reste constante. Cette formule permet des plans très souples, infiniment variables, évolutifs, adaptés aux besoins réels de la population et non figés dans un zoning préétabli pour 10 à 15 ans comme le proposent souvent les plans d'urbanisme actuels.

Cette méhode conduit simplement à fixer la situation et le périmètre des « unités de voisinage » avec ses moyens d'accès, d'alimentation en eau potable et d'évacuation des matières usées, sans rentrer dans le détail. Un règlement clair détermine la nature, la surface à réserver aux différents volumes d'échanges et d'activités, leur situation privilégiée, la densité de l'habitat ainsi que les besoins en espaces libres et équipements techniques. Au moment de la réalisation, quand les besoins se font sentir, suivant la conjoncture, on établit un plan de détail de l'« unité de voisinage » à aménager, qui permet, selon chaque cas, une analyse plus fine des besoins de l'habitat, suivant les financements possibles.

Une étude des revenus et consommations, des niveaux et des styles de vie permet de déterminer les types de l'habitat correspondant aux différentes catégories socio-professionnelles à loger, en prenant soin d'entremêler les trames pour éviter la ségrégation. La ventilation entre l'habitat vertical et l'habitat horizontal devrait se faire, outre le critère des revenus, en fonction de la composition familiale (célibataires, mariés, familles de 1 à 3 enfants pouvant habiter en immeuble, familles plus nombreuses en villa).

Il est bien certain qu'une telle politique de l'urbanisme ne peut se réaliser que par une législation de socialisation des sols, sous différentes formes, avec appropriation par l'Etat, les communes ou établissements publics, des périmètres des « unités de voisinage » afin d'éviter la spéculation et une construction anarchique. Une soupape de sûreté peut être trouvée dans le périmètre urbain, dans la trame actuelle où il existe bien souvent de nombreux trous, surtout à la périphérie, pour permettre de petites opérations, en maintenant l'état de fait du zoning actuel.

S'il est souhaitable de réarticuler travail et habitat, comment faire au niveau de l'unité de voisinage ? Celle-ci, outre l'école, ne comporte que quelques commerces de base, un centre d'action sociale et de consultation, une agence postale; les bureaux, l'administration se trouvant au niveau du quartier. Il faut donc réserver à proximité des terrains pour l'installation d'ateliers artisanaux, de dépôts, de fabriques, de petites industries. Nous n'avons plus là des constantes, mais des variables, suivant l'agglomération, son caractère, ses activités, ses perspectives de développement local et régional. Ces secteurs semi-industriels seront extrêmement variables en importance suivant chaque agglomération et suivant les possibilités topographiques aussi. Il serait souhaitable qu'ils se situent en zone verte, à la périphérie de « l'unité de voisinage » pouvant former une articulation de travail entre plusieurs unités de voisinage, suivant l'importance de l'agglomération.

Mais nous voyons que plusieurs « unités de voisinage » ont tendance, avec l'augmentation des besoins urbains, à se grouper en quartier. Pour que celui-ci vive, pour que les fonctions d'échanges et d'activités qui le caractérisent puissent se manifester, il faut un minimum de 3 000 logements, soit environ 15 000 habitants. Sa densité est de l'ordre de 50 à 55 logements à l'hectare, soit 250 à 275 habitants à l'hectare. La densité diminue par rapport à l'unité de voisinage (60 logements à l'hectare) puisque les besoins en équipements résidentiels et techniques augmentent. Il faut donc 4 à 5 unités de voisinage pour constituer un quartier. Il ne faudrait pas que ce schéma fausse l'esprit, c'est un organigramme, ce n'est pas un plan. Une ville est composée de plusieurs quartiers, selon sa taille et ses besoins. En conséquence les volumes des échanges et des activités intéressant l'ensemble de la ville varient selon l'agglomération considérée.

Comme pour le travail, cela demande une étude particulière, compte tenu de la situation actuelle et des besoins prévisionnels, en fonction de la population future pour une période de 10 à 15 ans, durée habituelle des plans d'urbanisme. On fera donc un inventaire des besoins en nature, en surface, en volume en recherchant les emplacements préférenciels, en fonction de l'état de fait. On peut simplement dire que pour que toutes les fonctions urbaines puissent se cristalliser pour qu'elles puissent jouer leur rôle économique et social, il faut une ville de l'ordre de 40 à 50 000 habitants, pour asurer la rentabilité d'un enseignement secondaire et technique perfectionné, d'un hôpital, etc. Pour jouer pleinement son rôle régional, pour avoir un enseignement supérieur, assurer des services spécialisés, encadrer une industrie, avoir un rôle culturel, il faut qu'une ville atteigne le seuil d'environ 400 à 500 000 habitants.

Après cette vision générale de ce que pourrait être un urbanisme à visage humain, favorisant les échanges entre toutes les fonctions urbaines, sans ségrégations, on pourrait tenter la définition suivante de l'urbanisme :

« L'urbanisme englobe les connaissances, les techniques et les moyens du développement d'une ou plusieurs agglomérations en planifiant les divers mouvements, les rythmes d'activités et d'échanges d'une population qui déterminent et articulent les divers volumes bâtis nécessaires, avec leurs espaces libres et leurs divers réseaux ».

Urbanisme évolutif en situations de ville ancienne ou d'extension.

Si les principes qui viennent d'être énoncés, semblent pouvoir répondre à la création de villes nouvelles particulièrement dans les pays en voie de développement et pour leur extension, ils sont beaucoup plus complexes pour l'aménagement d'une agglomération existante, en raison de son état de fait.

Extension

a) Compte tenu de la nature de telle agglomération considérée, on peut déterminer la croissance naturelle de sa population pour une période de 5, 10 ou 15 ans, en fonction de la planification envisagée, ainsi que des mouvements migratoires, ce qui est beaucoup plus délicat et aléatoire. A cette population nouvelle, dans certains cas, il faudra ajouter un certain nombre d'habitants actuels mal logés, soit dans un habitat insalubre, soit dans un habitat trop dense. Cela nous donnera donc une population de l'ordre de X personnes à urbaniser.

b) En application des données de la « densité constante » qui comprend l'habitat, les équipements résidentiels et techniques, en fixant la densité à l'hectare des habitants à l'échelon de l'unité de voisinage et du quartier, nous aurons la surface globale des terrains à urbaniser et le nombre des logements nécessaires.

c) En fonction de chaque agglomération, une étude particulière du travail permettra de fixer l'ordre de grandeur des ateliers artisanaux et des industries pouvant voisiner avec l'habitat, et des industries insalubres à installer ou à déplacer dans la (ou les) zone(s) industrielle(s).

d) Ces diverses données numériques connues, il reste à rechercher les terrains favorables à l'implantation des unités de voisinage ou des quartiers, selon la taille de l'agglomération ainsi que des secteurs de travail. Cette étude doit résulter d'une série d'analyses qui, par recoupements, détermine la situation des terrains favorables : articulation avec l'agglomération existante et les lieux de travail actuels; topographie, nature du sol, micro-climat, tapis végétal; sites à protéger; possibilités d'alimentation en eau potable et d'évacuation des matières usées; facilités de circulation.

e) Les périmètres des terrains favorables une fois arrêtés, un plan de réseau routier assure leur liaison, et permet d'arrêter l'ensemble du périmètre d'agglomération qui englobe l'agglomération actuelle et son extension pour une période de 5, 10 ou 15 ans.

B) L'agglomération existante

Le traitement, l'aménagement de l'agglomération existante est par contre beaucoup plus difficile. Il varie naturellement suivant chaque agglomération en fonction de l'état de fait qui peut être plus ou moins satisfaisant et nécessiter un certain nombre d'aménagements résidentiels et techniques. La trame urbaine, notamment à la périphérie, peut être plus ou moins dense, plus ou moins lâche, un certain nombre d'opérations peuvent être envisagées sur des terrains encore libres.

Les décisions et les aménagements à prévoir ne peuvent que résulter d'analyses assez fines. Mais il paraît difficile de traiter l'agglomération existante en dehors des méthodes classiques du zoning avec ses différents secteurs, qui ne peuvent faire autrement que de constater l'état de fait, en s'efforçant d'y apporter les quelques rectificatifs souhaitables qui, dans certains cas, peuvent conduire à quelques opérations chirurgicales nécessitées par les besoins impératifs de la circulation et d'équipements techniques ou résidentiels.

Priorité à l'équipement sur l'habitat ?

Mais, nous avons vu qu'en application de la théorie de la densité constante, la capacité des volumes d'échanges et d'activités pouvait demeurer constante, puisque le nombre des habitants demeurait constant, quel que soit le type de l'habitat. Cependant devant l'ampleur des problèmes économiques à résoudre, la forte croissance de la population des villes à l'horizon de 10 à 15 ans, les pays

en voie de développement ne peuvent avoir les moyens de loger cette population dans un habitat définitif évolué. Au contraire, ne peut-on envisager un habitat qui pourrait évoluer, se transformer dans le temps en fonction de l'évolution des niveaux de vie, dans le cadre de l'unité de voisinage ? Cela paraît possible si la collectivité est propriétaire des terrains et si l'occupant n'a qu'un droit de jouissance fixé pour une période donnée.

Ici se pose une seconde question capitale : s'il est vrai que les pays riches n'arrivent pas toujours à mener parallèlement la réalisation de l'habitat et des équipements résidentiels, que nous avons appelé les volumes d'activités et d'échanges, ainsi que les équipements techniques, quid pour les pays en développement ? *Le logement, sans les équipements résidentiels, c'est la clochardisation de l'individu et de la famille : c'est former des parias en marge de la ville, c'est une autre forme de ségrégation en amplifiant toutes les contradictions urbaines.* Si donc on ne peut faire les deux à la fois, il faut donner, pour les raisons soulignées ci-dessus, la *priorité à l'équipement sur l'habitat.* C'est un choix politique qui engage tout le destin des villes dans les pays en voie de développement.

Nous voyons dans ces pays se développer l'auto-construction à la périphérie des villes mais dans l'anarchie et sur des terrains non équipés. Il s'agirait donc de favoriser cette auto-construction sur des terrains viabilisés (eau, égoûts, électricité) sur un bon parcellaire; de l'encadrer de quelques techniciens, de la coordonner par des plans types et des aides en matériaux, même par une industrialisation de structures légères (parapluie, pare-soleil), pour lesquels il n'y aurait plus qu'à remplir les vides. Cet habitat sommaire se trouverait compensé par les équipements collectifs qui permettent d'aider, d'encadrer la population, de la faire évoluer et de l'intégrer dans la ville . Ce sont là, certes, des solutions austères, mais certainement payantes pour l'avenir. Il serait toujours souhaitable d'intégrer dans ces trames d'accueil quelques trames d'habitat plus évolué pour éviter la ségrégation au niveau de l'unité de voisinage. Cependant, dans de nombreux cas, il pourra arriver que les besoins de ce type d'habitat sommaire soient tels, qu'ils remplissent toute l'unité de voisinage, dans ce cas il faudra bien articuler celle-ci à l'intérieur du quartier pour que les échanges sociaux et humains puissent se manifester et s'exprimer. Puisque ces unités de voisinage sont nettement définies et circonscrites, qu'elles ne sont pas à trop grande échelle, que la collectivité demeure propriétaire du sol, que les habitants ne sont que des occupants temporaires, rien n'empêche, lorsque le niveau de vie augmente, de raser totalement, ou par petites opérations successives, cette croûte d'habitat sommaire pour la remplacer par un habitat définitif, tout à fait évolué, d'immeubles et de villas. Naturellement, en maintenant la densité constante, la grande structure des équipements demeure aussi acquise, quel que soit le type de l'habitat puisque le nombre des habitants est le même : principales voies, conduites maîtresses d'eau, d'égoûts, d'électricité, ainsi que tous les équipements résidentiels, ceux-ci même, en première étape, pouvant également être réalisés d'une façon sommaire.

Ce traitement évolutif de l'unité de voisinage permet de coller de très près à l'évolution de la ville et de la société, de rénover son sol avec le temps d'une manière économique, d'effacer les traces d'un habitat nécessairement très pauvre au départ.

Les réflexions qu'on vient de lire constituent une vision personnelle, résultant aussi d'analyses qu'avec quelques petits groupes de travail j'ai conduites en Algérie au cours des années. Je crains, en effet, que si les problèmes ne sont pas posés globalement, donc au niveau de la planification du pays, on arrive à des réalisations d'un habitat nécessairement assez sommaire, non articulé avec les équipements résidentiels, qui grèvera le sol d'une manière définitive et qui, finalement, coûtera très cher pour l'avenir, sans résoudre les contradictions urbaines.