



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République algérienne démocratique et populaire

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

جامعة زيان عاشور - الجلفة

Université Ziane Achour – Djelfa

كلية علوم الطبيعة والحياة

Faculté des sciences de la nature et de la vie

قسم علوم الأرض والكون

Département des Sciences de la Terre et de l'Univers



## MEMOIRE DE FIN D'ETUDE

Présenté en vue de l'obtention du Diplôme

MASTER ACADEMIQUE en Géographie et Aménagement du territoire.

Spécialité : Aménagement urbain

**Thème :**

**La mixité immobilière : résidentielle et commerciale  
Cas du quartier Boutrifis (ville de Djelfa- Algérie)**

Présenté par l'étudiante : **MAHAMMEDI Radhia.**

Devant le jury composé de:

- **Président** : M. Orabi Salem Mohammed.
- **Promoteur** : M. Choufi Abdelhamide.
- **Examineur** : M. Gorma Ziane.

**Année universitaire : 2023/2024**

## *Remerciements*

Avant tout, je remercie mon Dieu de m'avoir donné le succès et la capacité de réaliser ce travail scientifique.

Je remercie mon encadrant « M. Choufi Abdel Hamid », qui n'a pas lésiné sur moi en termes de conseils, et d'orientation.

J'adresse également mes remerciements à tous ceux qui m'ont aidé de près ou de loin.

Mes remerciements vont à tous mes professeurs qui ont contribué à mon éducation au cours de ces années.

## *Dédicace*

*"Je dédie ce modeste travail:*

*A ma chère maman,*

*En l'absence de mon père, tu as été là à chaque étape de mon parcours académique. Grâce à ton soutien indéfectible, à ton amour profond et tes sacrifices, j'ai pu réaliser cette réussite. Tu es un symbole de force et de résilience dans ma vie !*

*A mon cher père,*

*Ce travail est dédié à toi, en reconnaissance de tout ce que tu as fait pour moi. Que ton âme repose en paix.*

*A ma sœur;*

*A mon frère;*

*A mes amis les plus proches, qui ont été des compagnons indispensables tout au long de mon parcours académique, merci pour votre présence constant et vos encouragements, qui ont enrichi mon expérience et l'ont rendue plus lumineuse et positive.*

*A mes professeurs, merci beaucoup*

*Avec tout amour et ma gratitude."*

*Radhia*

- Remercîments	
- Dédicaces	
- Sommaire	
- Liste des figures, photos, des cartes, tableaux et graphes	
- Introduction	I-IV
<b>Chapitre 01: Repère pour comprendre la notion de la mixité urbaine</b>	
1. Préambule	06
2. Définition de concept de la mixité urbaine	06
3. L'importance de ce concept	07
4. Les formes de la mixité urbaine	08
4.1 Mixité sociale	08
4.1.1 Les outils de la mixité sociale	09
4.1.2 Les objectifs de la mixité sociale	10
4.2 Mixité fonctionnelle	10
4.2.1 Les échelles de la mixité fonctionnelle	12
4.2.2 Les outils de la mixité fonctionnelle	14
4.2.2 Les objectifs de la mixité fonctionnelle	15
5. L'évolution historique de la mixité urbaine	16
6. Les conditions et règles de la mixité urbaine	16
6.1 Les conditions de la mixité urbaine	16
6.2 Les règles de la mixité urbaine	17
7. Les avantages sociaux et économiques des quartiers mixtes	18
8. Conclusion	20
<b>Chapitre 02: Présentation de la zone d'étude</b>	
1. Préambule	22
2. Présentation de la wilaya de Djelfa	22
2.1 Position astronomique	22
2.2 Position géographique	22
3. Présentation de la ville de Djelfa	25
4. Présentation du quartier Boutrifis	26
4.1 L'étude naturelle	26
4.1.1 Site et situation	26
4.1.1.1 Les pentes	28
4.1.2 Climatologie	29
4.1.2.1 Température	29
4.1.2.2 Précipitation	30
4.1.2.3 Les vents	31
4.2 L'étude socio-économique	31
4.2.1 Evolution de la population	32
4.2.2 La répartition de population	34
5. Conclusion	39

**Chapitre 03: Le produit immobilier**

1. Préambule	41
2. Type des biens immobiliers	41
3. L'assiette foncière	41
4. L'occupation du sol	42
4.1 Les infrastructures	42
4.2 Habitat	46
4.3 Les équipements	49
5. Typologie des biens immobiliers disponibles	51
6. Analyse de l'évolution immobilière du quartier de Boutrifis	53
7. Conclusion	54

**Chapitre 04: Les services et les activités économiques**

1. Préambule	57
2. Evaluation approfondies des services disponibles et des activités	57
3. Les cause de phénomène commerce sans papiers	60
4. Impacts sur la propriété résidentielle	60
5. Facteurs socio-économiques liés aux activités commerciales	61
6. Conclusion	62

**Chapitre 05: La mixité d'usages (horizontale et verticale) résidentielle et commerciale**

1. Préambule	64
2. Etude de la typologie de mixité d'usage	65
2.1 Mixité horizontale	65
2.2 Mixité verticale	65
3. Facteurs favorisant la mixité résidentielle et commerciale	68
4. Analyse des impacts de la mixité d'usage	69
4.1 Impact sur la qualité de vie de résidents	69
4.2 Impact sur la prospérité commerciale et la vitalité économique de quartier	71
4.3 Impact sur l'aménagement urbain	72
5. Propositions pour une meilleure intégration de la mixité résidentielle et commerciale, et perspectives	72
5.1 Propositions	72
5.2 Perspectives	74
6. Conclusion	76
- Conclusion générale	78
- Références	79
- Résumé	81
- ANNEXE	82

**- Liste des figures :**

**Figure 01** : La mixité fonctionnelle à l'échelle d'un immeuble..... 13

**- Liste des photos :**

**Photo 1** : Une mixité sociale..... 09  
**photo 2** : La mixité fonctionnelle..... 11  
**Photo 3** : La mixité fonctionnelle à l'échelle d'un quartier..... 12  
**Photo 4** : La mixité fonctionnelle à l'échelle d'un ilot..... 13  
**Photo 5** : La mixité fonctionnelle à l'échelle d'un immeuble..... 14  
**Photo 6** : Quartier Boutrifis : Façade d'une partie de quartier..... 52  
**Photo 7** : Quartier Boutrifis (segmentation Fekkani) : Quelques exemples de commerces. 59  
**Photo 8** : Quartier Boutrifis : Mixité horizontale..... 66  
**Photo 9** : Quartier Boutrifis : Mixité verticale..... 67  
**Photo 10** : Quartier Boutrifis : Les déchets de magasins..... 70  
**Photo 11** : Quartier Boutrifis : Problème de trottoir ..... 71

**- Liste des cartes :**

**Carte 1** : Situation géographique et administrative de la wilaya de Djelfa..... 24  
**Carte 2** : Localisation du Boutrifis par rapport à la ville de Djelfa..... 27  
**Carte 3** : Quartier Boutrifis : Réseau routière..... 43

**- Liste des tableaux :**

**Tableau 1** : Quartier Boutrifis : Classe des pentes..... 28  
**Tableau 2** : Wilaya de Djelfa : Valeurs climatiques moyennes et annuelles..... 29  
**Tableau 3** : Quartier Boutrifis : L'évolution de population..... 32  
**Tableau 4** : Quartier Boutrifis : Les tranches d'âge..... 35  
**Tableau 5** : Boutrifis : La répartition de population selon les secteurs économiques..... 37  
**Tableau 6** : Quartier Boutrifis : La répartition et l'état des réseaux des voiries..... 44  
**Tableau 7** : Quartier Boutrifis : Evaluation de population et des logements..... 46  
**Tableau 8** : Quartier Boutrifis : Occupations du sol..... 50  
**Tableau 9** : Boutrifis : Evaluation de commerce en particuliers d'alimentation et de vêtements ..... 57  
**Tableau 10** : Boutrifis (segmentation Fekkani) : Evaluation de commerce en particuliers d'alimentation et de vêtements ..... 58

- **Liste des graphes :**

<b>Graphe 1</b> : Quartier Boutrifis : Représentation graphique de classe des pentes.....	28
<b>Graphe 2</b> : Wilaya de Djelfa : Température de la zone d'étude.....	29
<b>Graphe 3</b> : Wilaya de Djelfa : Précipitation de la zone d'étude .....	30
<b>Graphe 4</b> : Wilaya de Djelfa : Diagramme ombrothermique de Gaussen.....	31
<b>Graphe 5</b> : Boutrifis - Fekkani : L'évolution de population .....	33
<b>Graphe 6</b> : Quartier Boutrifis : La répartition de population par sexe et par âge.....	34
<b>Graphe 7</b> : Quartier Boutrifis : Le pourcentage des catégories sociales .....	36
<b>Graphe 8</b> : Quartier Boutrifis : La répartition selon les différents secteurs	38
<b>Graphe 9</b> : Quartier Boutrifis : L'usage des logements.....	47
<b>Graphe 10</b> : Quartier Boutrifis : Représentation graphique des occupations du sol .....	50



# **Introduction**

## **Introduction:**

La ville est définie comme un lieu où se trouvent une forte concentration de population, d'infrastructures, d'activités économiques, culturelles et sociales et de leurs interactions. Le développement du design urbain en Europe après la Seconde Guerre mondiale a été caractérisé par des changements majeurs, adoptant la répartition des quartiers avec des fonctions différentes (zonages). Cette fragmentation a entraîné une perte de vitalité et de cohésion entre les quartiers, se traduisant par des quartiers d'affaires actifs le jour et des zones résidentielles animées la nuit, souvent qualifiées de villes dortoirs. Ces divisions ont affaibli l'attractivité et le dynamisme des villes, soulignant la nécessité de repenser la manière dont les espaces urbains sont organisés.

Depuis cette période, le concept de diversité urbaine est devenu un thème récurrent dans le discours public et les politiques urbaines. Depuis les années 1950 et 1960, le terme a été largement utilisé, en réaction à la Charte d'Athènes et à l'urbanisme fonctionnel qui a conduit à la fragmentation des fonctions urbaines telles que le logement, le travail, la mobilité et les loisirs.

Il est donc essentiel d'analyser les différentes dimensions de la mixité résidentielle et commerciale, ainsi que ses impacts sur les villes et leurs habitants, afin de concevoir des politiques et des stratégies efficaces pour son intégration réussie dans l'environnement urbain.

Dans ce contexte, notre projet de fin d'études se concentre sur l'analyse de la mixité des immobilières résidentielles et commerciales dans le quartier de Boutrifis. Ce quartier, situé au Nord-Est de la ville de Djelfa, présente un cas d'étude pertinent pour comprendre les défis et les opportunités associés à la cohabitation de ces deux types d'usages.

### **1. La problématique :**

Lorsque la mixité urbaine entre fonctions résidentielles et commerciales étant l'une des problématiques les plus importantes, nous avons décidé d'y traiter en posant les problématiques principales suivantes :

- Comment la mixité immobilière affecte-t-elle le territoire et ses habitants ?

- Quelles sont les propositions adoptées dans les processus de planification urbaine ?

## **2. Les approches méthodologiques :**

Dans cette recherche scientifique, nous avons utilisé de nombreuses approches :

- Le premier chapitre : nous avons suivi l'approche inductive pour une compréhension approfondie de tout ce qui en relation avec la mixité urbaine.
- Les deuxième, troisième et quatrième chapitres : nous avons suivi l'approche descriptive pour identifier les composantes de la zone d'étude et l'approche de changement pour parler des composantes du quartier et déterminer ses éléments anciennes et actuelles en utilisant ensemble des analyses synchroniques et diachroniques.
- Le dernier chapitre : nous avons utilisé l'approche structurale en exploitant l'analyse synchronique du quartier et en étudiant l'agencement de ses éléments dans ses formes correctes et mauvaises.

## **3. L'objectif de l'étude :**

Notre recherche vise à explorer les différentes dimensions de la mixité urbaine dans ce contexte spécifique « la mixité résidentielle et commerciale à l'échelle des immobiliers », en examinant les dynamiques socio-économiques, les interactions entre les habitants et les commerçants, ainsi que les impacts sur l'environnement urbain.

À travers cette étude, nous cherchons à proposer des stratégies pour une gestion efficace de la mixité des usages dans le quartier de Boutrifis, tout en tirant des enseignements pour d'autres quartiers urbains confrontés à des enjeux similaires.

## **4. L'importance de l'étude :**

L'importance de l'étude réside dans le fait que le quartier de Boutrifis a connu une mutation urbaine qui en ont fait une zone commerciale attractive,

souffrant de désorganisation et de nombreux problèmes, notamment de pollution et de bruit pour les résidents.

### **5. Les techniques utilisées :**

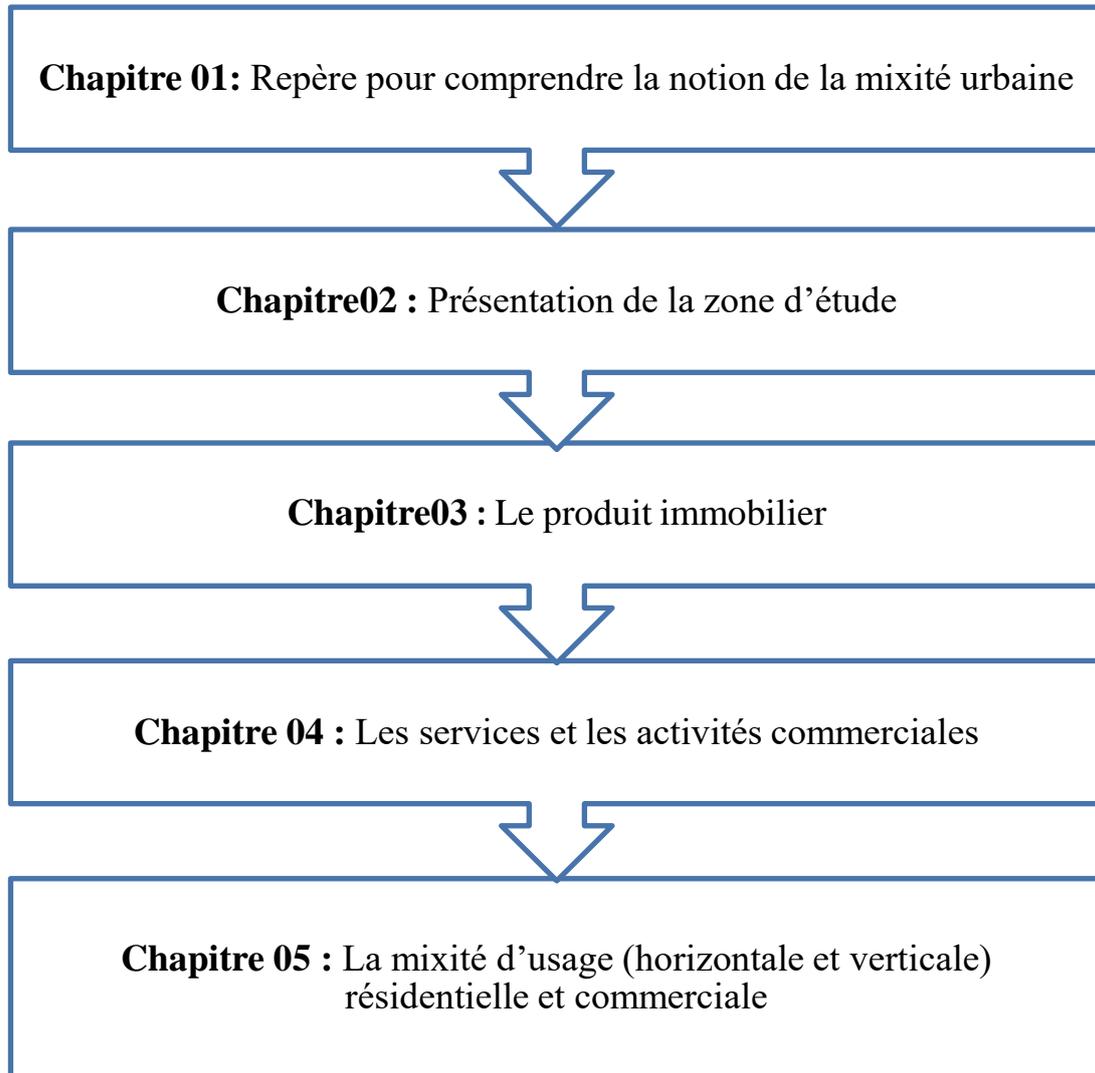
De nombreuses méthodes et techniques ont été utilisées pour collecter les données, notamment les suivantes :

- Compilation d'études antérieures similaires au sujet : comme le thème de la mixité urbaine et des sujets qui étudient le quartier de Boutrifis.
- Observation directe sur le terrain et prendre des photos et des remarques.
- Entretien avec les chefs des services techniques des directions concernées : Bureau des études et des réalisations urbaines, Direction du commerce, Assemblée populaire communale et services de recensement, et Direction de programmation et du suivi budgétaire.
- Traitement des cartes à l'aide de logiciel de Mapinfo Professional.
- Utiliser le programme d'analyse statistique Excel pour analyser les données obtenues des directions.

### **6. Les difficultés :**

Parmi les difficultés auxquelles nous avons été confrontés dans la préparation de cette recherche scientifique, il y a le manque de sources puisque ce sujet est récent, en plus de l'absence de données, notamment de la part des commerçants, car ceux-ci ne déclaraient pas avec précision par crainte d'être signalés ! Ce qui m'a poussé personnellement à faire en sorte que ce sujet simule la réalité à l'aide d'observations sur le terrain et d'autres efforts.

## 7. La structure de mémoire



## **Chapitre 01 : Repère pour comprendre la notion de la mixité urbaine**

1. Préambule
2. Définition de concept de la mixité urbaine
3. L'importance de ce concept
4. Les formes de la mixité urbaine
5. L'évolution historique de la mixité urbaine
6. Les conditions et règles de la mixité urbaine
7. Les avantages sociaux et économiques des quartiers mixtes
8. Conclusion

## **1. Préambule :**

La mixité des usages dans les quartiers urbains est devenue une préoccupation majeure dans le développement urbain contemporain. Avec l'augmentation de la densité de population et l'évolution des modes de vie, la combinaison harmonieuse des fonctions résidentielles et commerciales dans un même quartier devient essentielle pour assurer la qualité de vie des habitants et la vitalité économique locale.

Depuis les années 1950 et 1960, le terme de mixité urbaine a été largement utilisé, en réaction à la Charte d'Athènes et à l'urbanisme fonctionnel qui a conduit à la fragmentation des fonctions urbaines telles que le logement, le travail, la mobilité et les loisirs.

Ce chapitre propose de revenir sur le concept de la mixité urbaine afin d'en comprendre mieux la signification, en s'intéressant plus particulièrement à la mise en œuvre de cette stratégie dans le domaine particulier de la planification urbaine.

## **2. Définition de concept de la mixité urbaine :**

### **2.1 C'est quoi une mixité ?**

Premièrement on définit le terme de mixité pour comprendre l'idée de la mixité urbaine : une mixité = une diversité, intégration, et proximité.

Le terme de mixité est un terme polysémique, Il vient du latin « miscere » qui veut dire mélanger. Renvoyant à l'idée de mélange tout ce qui peut être différent. "Le dictionnaire Larousse la définit comme ce qui est formé d'éléments d'origine ou de nature différentes"<sup>1</sup>, par exemple on parle de mixité des formes d'habitat, de mixité des générations, de mixité des catégories socioprofessionnelles, des sexes et des nationalités, etc

---

<sup>1</sup> G.Panthou, mixité urbaine : un mot-valise? ,2016. (<https://cremaschiblog.wordpress.com>).

## **2.2 Définition de la mixité urbaine :**

La mixité urbaine se réfère à la cohabitation et à l'intégration harmonieuse de diverses fonctions dans un même espace urbain. Cela englobe la combinaison de résidences, de commerces, d'espaces de travail, de zones récréatives et d'infrastructures publiques au sein d'un même quartier ou d'une même zone urbaine.

## **3. L'importance de ce concept :**

La mixité urbaine est un concept qui se réfère à la diversité et à la coexistence harmonieuse de différents types d'activités, de populations, de fonctions et d'aménagements au sein d'un environnement urbain.

Les dynamiques de ségrégation au sein des villes connaissent une évolution profonde. Nous assistons rapidement à un changement du modèle de ségrégation associée, où les quartiers étaient distincts mais intégrés à la ville, vers une ségrégation dissociée. Dans ce nouveau contexte, la mobilité, les spécialisations sociales et fonctionnelles contribuent à la fois à fragmenter la ville et à rendre plus visible les disparités sociales au sein de l'espace urbain. La diversité urbaine devient ainsi un enjeu politique majeur, au point que certaines politiques de l'habitat considèrent désormais la mixité socio-résidentielle comme leur objectif principal.

La promotion de la diversité urbaine, notamment en ce qui concerne le logement, est devenue un objectif partagé dans de nombreux pays européens. Cependant, cette clarification des objectifs est remise en question par ceux qui contestent l'idée même d'un brassage socio-résidentiel imposé. Parallèlement, émerge une stratégie alternative qui fusionne la question du logement avec celle de l'urbanisme dans son ensemble.

## 4. Les Formes de mixité urbaine :

La mixité urbaine englobe plusieurs formes, lesquelles :

### 4.1 La mixité sociale :

Fondamentalement, l'idée de mixité sociale repose sur la conception d'un quartier en tant que futur espace de vie et de rencontres, favorisant les échanges entre résidents issus de divers horizons géographiques, culturels et niveaux de vie. Cela se réalise en améliorant des conditions de vie et d'habitat qui renforcent la cohésion sociale et qui ont pour but d'éviter ou de supprimer les phénomènes de ségrégation. En fin de compte, cette approche vise à intégrer chaque quartier dans la ville et à garantir, dans chaque agglomération, une vie sociale partagée ; favoriser la cohabitation de populations diverses en termes de revenus, d'âges, d'origines ethniques et culturelles et catégories socioprofessionnelles différentes (**photo 01**).

"La mixité (parfois appelée diversité) sociale réfère à la présence simultanée ou la cohabitation, en un même secteur géographique, de personnes appartenant à des catégories socioprofessionnelles, à des cultures, à des nationalités, à des tranches d'âge différentes. Cette notion, appliquée à un milieu de vie (un quartier par exemple), suppose une forme d'hétérogénéité en opposition avec des milieux de vie homogènes destinés à une proportion restreinte de la population (communauté ou classe sociale précise)." <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>VIVRE EN VILLE « Maintien des aînés dans leur milieu de vie », 2018, (<https://collectivitesviables.org>) .

### Photo 01 : une mixité sociale



Source : site d'internet (<https://collectivitesviables.org>)

#### 4.1.1 Les outils de la mixité sociale :<sup>1</sup>

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : permettent d'orienter et de définir des principes d'aménagement de façon à ce que le futur projet respecte les souhaits de la collectivité, notamment en matière de mixité sociale.
- Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements : permettent de réserver des emplacements pour la réalisation d'un certain nombre de logements d'une ou plusieurs catégories prédéfinies, notamment les logements sociaux.

---

<sup>1</sup> : R.OTMANE, l'équipement sportif comme outil d'insertion urbaine, mémoire de master, spécialité : projet urbain, département d'architecture, université de Biskra, 2019, P 5-6.

- Les secteurs de mixité sociale (SMS) : permettent d'imposer, sur certains secteurs délimités du territoire, en cas de réalisation d'un programme de logements, une part prédéfinie de logements d'une certaine catégorie.

#### **4.1.2 Objectifs de la mixité sociale :**

- Offrir un habitat diversifié répondant aux besoins de la population
- Favorisant une diversité sociale.
- Assurer l'égalité sociale.
- valoriser une zone urbaine caractérisée par une concentration de groupes de populations à différent catégories socio-économiques.

#### **4.2 La mixité fonctionnelle :**

“La mixité fonctionnelle désigne le fait de disposer sur un même territoire (commune, quartier, lotissement ou immeuble) de l'ensemble des fonctions nécessaires à la vie quotidienne : logements, activités, commerces, équipements administratifs, culturels, de loisirs. L'accès à ces fonctions peut être direct si la densité est élevée, ou réclamer une offre de transport performante si la densité est au contraire faible”.<sup>1</sup>

La mixité fonctionnelle est une composante intégrante de la logique urbanistique guidant le développement de nouveaux quartiers. Cette approche encourage l'intégration d'activités diversifiées, telles que des équipements publics, des commerces et des services, tout en mettant en valeur la création d'espaces publics de qualité. Il est crucial d'éviter la formation de quartiers résidentiels monofonctionnels, la concurrence avec les fonctions existantes dans le voisinage, ainsi que la fusion de programmes antagonistes tels que les immeubles de bureaux et les logements.

---

<sup>1</sup> Faire progresser la mixité fonctionnelle dans les tissus urbains existants et dans les projets, Fiche méthodologique pour la mise en œuvre du SRCAE Nord-Pas-de-Calais, 2014, (<http://www.nord.gouv.fr>).

Actuellement, la mixité fonctionnelle voit son concept élargi, devenant plus pertinent dans le contexte urbain où les activités économiques prédominent sur les activités tertiaires. Cette approche est mobilisée dans le but de renforcer l'attrait des investissements dans le secteur du logement par rapport à ceux dans le secteur des activités, contribuant ainsi à la revitalisation économique de certaines zones résidentielles et encourageant la création de nouvelles entreprises et d'emplois. La présence des fonctions et services urbains essentiels à la vie quotidienne, ainsi que ceux favorisant la qualité de vie en ville, doit être assurée dans l'ensemble des zones urbaines. Cela garantit que chaque résident puisse trouver des opportunités professionnelles, soulignant ainsi l'importance de rapprocher les bassins de travail et d'habitat comme condition essentielle à une mixité fonctionnelle efficace (**photo 02**).

**Photo 02 : La mixité fonctionnelle**



Source : site d'Internet (<https://www.paris-normandie.fr>)

#### 4-2-1 Les échelles de la mixité fonctionnelle :

La mixité fonctionnelle concerne plusieurs échelles, du quartier au bâtiment, et l'îlot. Les réflexions en cours sur ce sujet portent sur des formes d'aménagement qui répondent aux préoccupations contemporaines, parfois inspirées de ce qui a déjà été fait. Donc, il existe 03 échelles, lesquelles :

➤ Mixité fonctionnelle à l'échelle d'un quartier :

Un seul quartier se compose de plus d'une fonction, par exemple : quartier résidentielle en même temps commercial ou administratif (**photo 03**).

**Photo 03 : une mixité fonctionnelle à l'échelle d'un quartier**



Source : site d'internet (<http://www.lesechos.fr>)

- Mixité fonctionnelle à l'échelle d'un îlot (**photo 04**)

**Photo 04 : une mixité fonctionnelle à l'échelle d'un îlot**

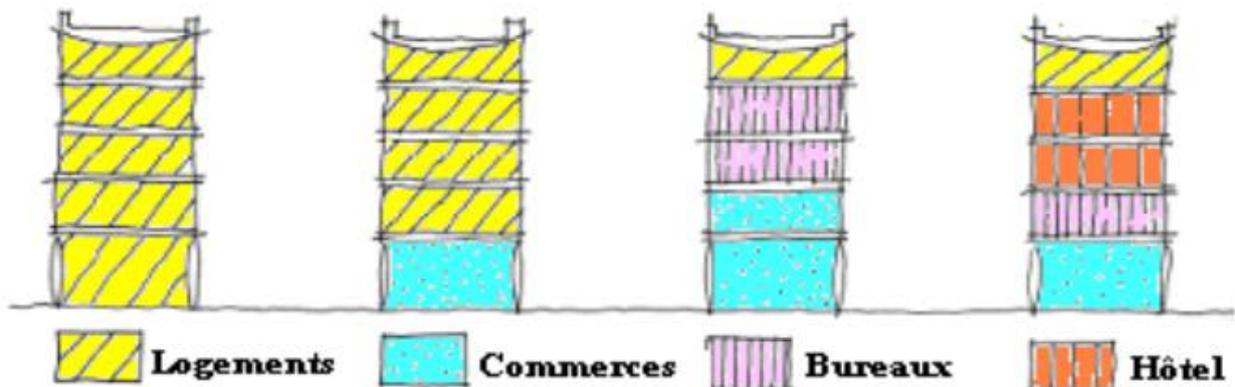


Source : Site d'Internet (<http://www.alamyimages.fr>)

- Mixité fonctionnelle à l'échelle d'un immeuble :

Signifier qu'un seul immobilier contient de 2 ou plus fonctions (**figure 01**).

**Figure 01 : une mixité fonctionnelle à l'échelle d'un immeuble**



Source : Site d'Internet ([www.choros.epfl.ch/pdf](http://www.choros.epfl.ch/pdf))

**Photo 05 : une mixité fonctionnelle à l'échelle d'un immeuble**



Source : Site d'Internet (<http://scollectivitesviables.org>)

**4-2-2 Les outils de la mixité fonctionnelle :<sup>1</sup>**

La mixité fonctionnelle peut avoir des effets concrets sur le dynamisme d'un secteur et la manière dont les citoyens s'approprient l'espace. Elle encourage la consommation locale, les déplacements actifs et des aménagements variés favorisant l'implantation d'une vie de quartier. Cette proximité permet de donner une échelle plus humaine aux municipalités, autant que de développer leur identité.

Quelques indicateurs peuvent aider à établir la définition d'une proximité respectable, comme par exemple le nombre d'habitations situées à moins d'une certaine distance de marche de commerces, le nombre d'emplois dans un rayon déterminé ou encore la présence de services civiques (sociaux,

---

<sup>1</sup> R.OTMANE, l'équipement sportif comme outil d'insertion urbaine, IBID, P 7.

culturels, éducatifs), ainsi que quelques mesures pouvant être appliquées par la municipalité comme :

- Établir un ou des périmètres d'intervention raisonnables pour les mesures (1km et moins).
- Obliger les promoteurs à intégrer des rez-de-chaussée commerciaux dans les projets.
- Faciliter l'implantation de commerces au rez-de-chaussée de certains bâtiments.
- Favoriser l'implantation de services civiques à proximité des secteurs denses.

#### **4-2-3 Objectifs de la mixité fonctionnelle :<sup>1</sup>**

La mixité fonctionnelle participe à la mise en place de trois grands projets :

- Le développement durable : en favorisant un urbanisme des courtes distances, qui encourage la marche à pied, l'usage du vélo et d'autres modes de déplacement actifs et doux, réduisant ainsi les émissions de gaz à effet de serre et autres pollutions.
- La diversité des fonctions et le développement économique : en revitalisant et rendant attractifs des quartiers, ainsi qu'en renforçant la présence des professionnels de santé et des centres de soins dans les quartiers.
- La promotion de la mixité sociale : en permettant que des populations issues de catégories socio-professionnelles variées se côtoient ou cohabitent dans une même zone géographique, ce qui peut rendre les quartiers plus attractifs et diversifiés.

---

<sup>1</sup> R.OTMANE, l'équipement sportif comme outil d'insertion urbaine, Ibid., p 8.

## **5. L'évolution historique de la mixité urbaine :**

L'émergence de la mixité urbaine en Europe après la Deuxième Guerre mondiale (1945) a marqué un tournant majeur dans les discours publics. Dès les années 1950 et 1960, le concept de mixité urbaine est devenu omniprésent, en réaction à la Charte d'Athènes et à l'urbanisme fonctionnaliste. En effet, après la révolution industrielle, les villes ont adopté une organisation qui séparait les fonctions urbaines telles que l'habitat, le travail, la circulation et les loisirs. Cette répartition a conduit à la perte d'animation et de cohérence entre les quartiers, ainsi qu'à une diminution de leur attractivité. Les zones de travail étaient animées pendant la journée tandis que les zones d'habitation devenaient actives la nuit, donnant ainsi naissance aux "cités dortoirs".

## **6. Les conditions et règles de la mixité urbaine :**

### **6.1 Les conditions de mixité urbaine :**

Pour créer des quartiers et des zones urbaines inclusives, diversifiées et durables, où les habitants peuvent vivre, travailler et interagir de manière équilibrée et harmonieuse il est important de prendre en compte ces conditions :

#### 1) L'intégration des fonctions et la diversité des usages :

La planification urbaine doit favoriser la coexistence harmonieuse des activités résidentielles, commerciales et institutionnelles et les espaces publics dans les quartiers et les zones urbaines.

#### 2) Développer l'idée du commerce de proximité :

Le commerce de proximité se réfère aux petits commerces et services accessibles à pied ou à courte distance des habitations. Cela inclut les épiceries, boulangeries, pharmacies, cafés, etc.

3) Promouvoir le secteur tertiaire :

Le secteur tertiaire regroupe les activités économiques qui fournissent des services plutôt que des biens matériels. Cela inclut les services professionnels, les services financiers, les services de santé, de loisirs, d'éducation, etc.

En favorisant le développement du secteur tertiaire, les municipalités visent à diversifier l'économie locale et à créer des emplois qualifiés.

4) Assurer l'accessibilité :

Les quartiers doivent être conçus de manière à être accessibles à tous, en favorisant les transports en commun, les déplacements doux (marche à pied, vélo) et en réduisant la dépendance à la voiture.

5) Assurer les conditions de la mixité sociale :

Il est important de favoriser la cohabitation de différentes classes sociales, générations et groupes ethniques au sein des quartiers, afin de promouvoir la cohésion sociale et la diversité culturelle.

6) La qualité de l'environnement :

La mixité urbaine doit également prendre en compte la qualité de l'environnement, en favorisant les espaces verts, la gestion durable des ressources et la réduction des nuisances sonores et environnementales.

## **6.2 Les règles de mixité urbaine :<sup>1</sup>**

Les règles locales d'urbanisme sont des règles particulières qui concernent des territoires et spécifient dans un document d'urbanisme, tels que : schémas d'urbanisme ; schémas d'aménagement ; Plan local d'urbanisme ; Plan d'occupation des sols ; Plan d'aménagement de zone ; Plan de sauvegarde et

---

<sup>1</sup> R.OTMANE, l'équipement sportif comme outil d'insertion urbaine, Ibid., p11.

de mise en valeur, les règles précédant utilisant pour une meilleure implantation de projet par rapport à son environnement.

## **7. Les avantages sociaux et économiques des quartiers mixtes :**

La mixité urbaine joue un rôle très important pour organiser et équilibrer l'espace à l'échelle de la ville et les quartiers, voici quelques avantages socio-économiques des quartiers mixtes :

- Une zone défavorisée doit devenir attrayante pour des couches sociales mieux loties et conduire ainsi à une meilleure mixité sociale.
- Assurer l'égalité sociale.
- La satisfaction aux besoins de population.
- Renforcer le tissu et la cohésion sociale
- Améliorer les conditions de vie du groupe d'habitant.
- Promouvoir la compréhension interculturelle.
- Eviter la ségrégation dans les différents espaces.
- Création d'emplois locaux.
- Réduire les déplacements quotidiens.
- Créer une dynamique et augmenter la mobilité dans les zones résidentielles.
- Créer une ville où tout devient possible.
- La lutte contre le chômage.
- Le développement économique et développement durable.
- Les commerces de proximité jouent un rôle important dans la création de liens sociaux et dans le renforcement du sentiment d'appartenance à la communauté. Les habitants se retrouvent souvent dans ces lieux et échangent, ce qui favorise le tissu social.

- Favoriser le type de commerce de proximité contribue à créer des quartiers vivants et dynamiques, en offrant aux résidents des produits et services essentiels à leur quotidien sans avoir à parcourir de longues distances.
- En encourageant le commerce de proximité, on limite également la dépendance aux grandes surfaces commerciales.
- Des avantages environnementaux en réduisant les déplacements en voiture.
- Les emplois dans le secteur tertiaire sont souvent liés à des qualifications et à une expertise spécifique, ce qui peut contribuer à attirer une population active qualifiée dans la région.
- La promotion du secteur tertiaire peut également avoir des retombées positives sur l'innovation et la croissance économique, car de nombreuses activités de recherche et développement, ainsi que des services de conseil, sont inclus dans ce secteur.
- La mixité urbaine vise à créer des environnements urbains équilibrés et diversifiés, favorisant la qualité de vie des habitants

En résumé, développer le commerce de proximité et promouvoir le secteur tertiaire dans les zones urbaines contribue à créer des quartiers plus vivants, dynamiques, et économiquement résilients, tout en favorisant des liens sociaux plus forts et une meilleure qualité de vie pour les habitants.

## **Conclusion**

La mixité fonctionnelle est une composante intégrante de la logique urbanistique guidant le développement de nouveaux quartiers. Cette approche encourage l'intégration d'activités diversifiées, telles que des équipements publics, des commerces et des services, tout en mettant en valeur la création d'espaces publics de qualité. Il est crucial d'éviter la formation de quartiers résidentiels monofonctionnels, la concurrence avec les fonctions existantes dans le voisinage, ainsi que la fusion de programmes antagonistes tels que les immeubles de bureaux et les logements.

La mixité urbaine renvoie à une ambition encore plus large, qui a vocation à se traduire non seulement en matière d'habitat mais aussi dans les choix d'urbanisme, dans la planification urbaine, dans les équipements, dans les activités économiques, dans les transports...etc. La mixité urbaine consiste finalement à aménager un quartier en mettant de façon équilibrée à disposition des habitants : logements, commerces, services, équipements culturels, de loisirs et de détente etc....

## **Chapitre 02 : Présentation de la zone d'étude**

1. Préambule
2. Présentation de la wilaya de Djelfa
3. Présentation de la ville de Djelfa
4. Présentation de la zone d'étude
  - 4.1 Etude naturelle
  - 4.2 Etude socio-économique
5. Conclusion

## **1. Préambule :**

Afin de compléter la présentation du terme de la mixité des immobilières dans le domaine de la mixité urbaine, ce chapitre propose d'aller plus aux détails à travers l'analyse du cas d'étude : quartier de Boutrifis.

Nous commencerons par présenter la région de la wilaya et la ville de Djelfa, après on a mettre en évidence sur le quartier de Boutrifis (l'objet d'étude de ce chapitre) avec sa situation géographique et climatique et faire un étude socio-économique.

## **2. Présentation de la wilaya de Djelfa :**

### **2-1 Position astronomique :**

La Wilaya de Djelfa est située dans la partie centrale de l'Algérie du Nord au delà des piémonts Sud de l'Atlas Tellien en venant du Nord dont le chef lieu de Wilaya est à 300 kilomètres au Sud de la capitale Elle est comprise entre 2° et 5° de longitude Est et entre 33° et 35° de latitude Nord.

### **2-2 Position géographique :**

Cette wilaya est limitée par des autres comme suit :

- Au Nord par les Wilaya de Médéa et de Tissemsilt
- A l'Est par les Wilaya de M'Sila et de Biskra
- A l'Ouest par les Wilaya de Laghouat et de Tiaret
- Au Sud par les Wilaya d'Ouargla, d'El Oued et de Ghardaïa

Erigée au rang de Wilaya à la faveur du découpage administratif de 1974, cette partie du territoire d'une superficie totale de 32.256,35 km<sup>2</sup> représentant 1,36% de la superficie totale du pays se compose actuellement de 36 communes regroupées en 12 Dairates<sup>1</sup> (**Carte01**).

Cette wilaya est l'une des wilayas de l'intérieur les plus peuplées puisque sa population a connu une évolution importante, notamment après les années soixante, entre 1966 et 2008.

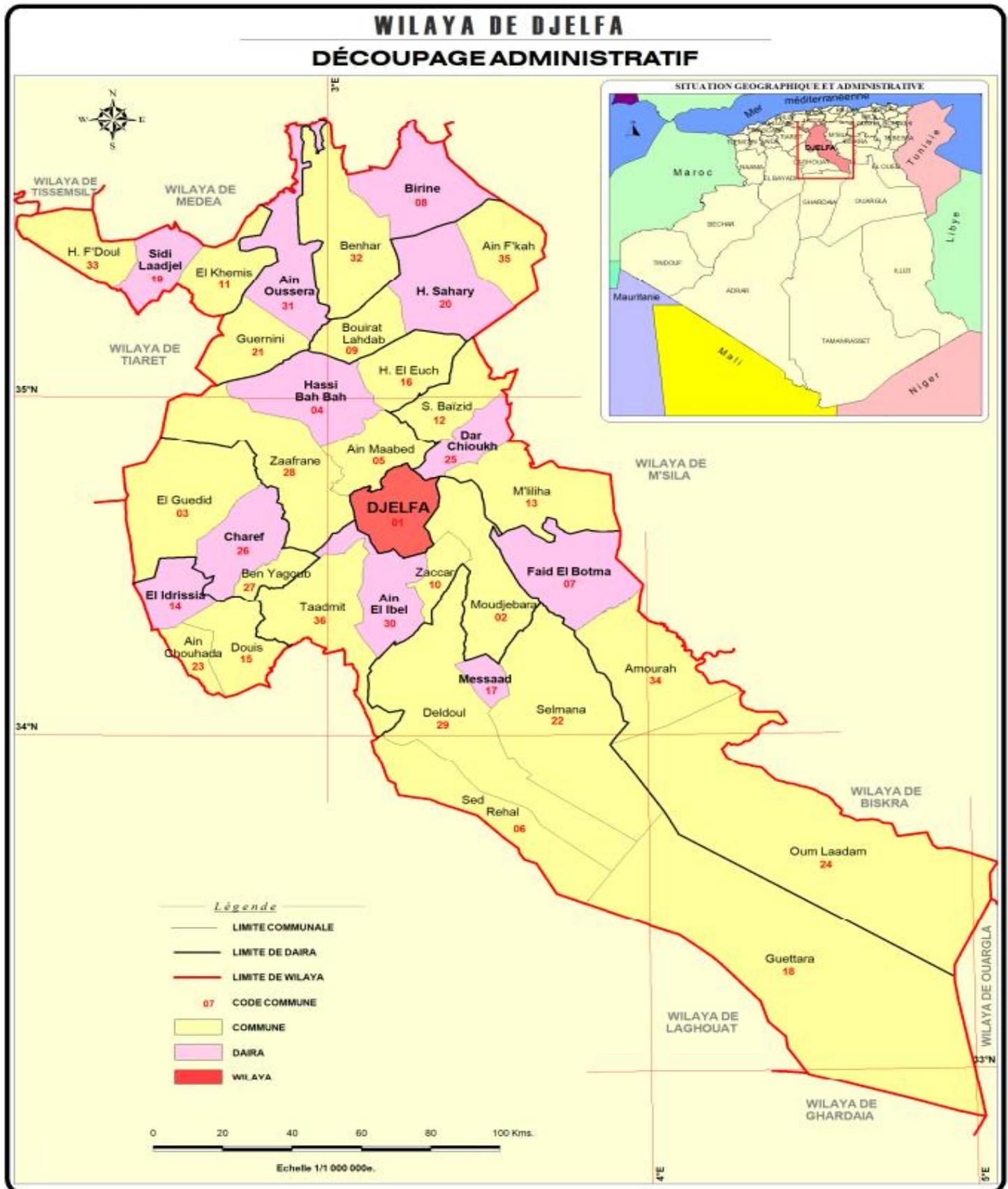
“Au 31/12/2023 la Wilaya de Djelfa comptait une population estimée de **1 895 949 habitants**, avec une densité moyenne de **58 Hab/km<sup>2</sup>**.”<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Direction de la planification et du suivi budgétaire (DPSB) de la wilaya de Djelfa, Monographie de la wilaya de Djelfa, 2024, P3

<sup>2</sup> Direction de la planification et du suivi budgétaire de la wilaya de Djelfa, Monographie de la wilaya, IBID. P22

Carte 01



Source : Monographie de la wilaya de Djelfa 2024

### **3. Présentation de la ville de Djelfa :**

La ville de Djelfa est le chef-lieu de la Wilaya de Djelfa. Située à 300 km au sud de la Capitale Alger. Elle se trouve dans la zone de transition de deux grandes structures : les hauts plateaux et l'atlas saharien. Elle est située dans une position centrale par rapport à l'ensemble de la Wilaya.

La commune de Djelfa fait frontière avec les communes suivantes : la commune d'Ain Maabad au Nord et au Nord-Ouest : la commune de Dar-Chioukh au Nord- Est : la commune de Moudjbara, l'Est : la commune de Zaafrane, à l'Ouest : la commune de Zakkar et Ain el Bel au Sud (la carte 01). Elle s'étend sur une superficie de **542,17 Km<sup>2</sup>** que représente 1.68% de superficie totale de la wilaya (**Carte 01**).

Elle est considérée comme un carrefour très important Nord- Sud et Est-Ouest, reliée par un important réseau routier assurant les trafics entre Wilayas d'importance nationale et régionale :

- RN 01 : reliant Alger au sud de pays passant par Djelfa.
- RN 46 : reliant Djelfa à Boussaâda puis Biskra au Sud- Est et Sétif au Nord- Est.
- C.W 189 : reliant Djelfa à Moudjbara au Sud- Est.
- C.W 146 : reliant Djelfa à Charef à l'Ouest".

## **4. Présentation du quartier de Boutrifis :**

### **4.1 L'étude naturelle**

#### **4.1.1 Site et situation :**

Boutrifis est un quartier situé au Nord-Est de la ville de Djelfa, avec "une superficie de 1160050 m<sup>2</sup>"<sup>1</sup>.

Ce quartier est limité par les quartiers suivants :

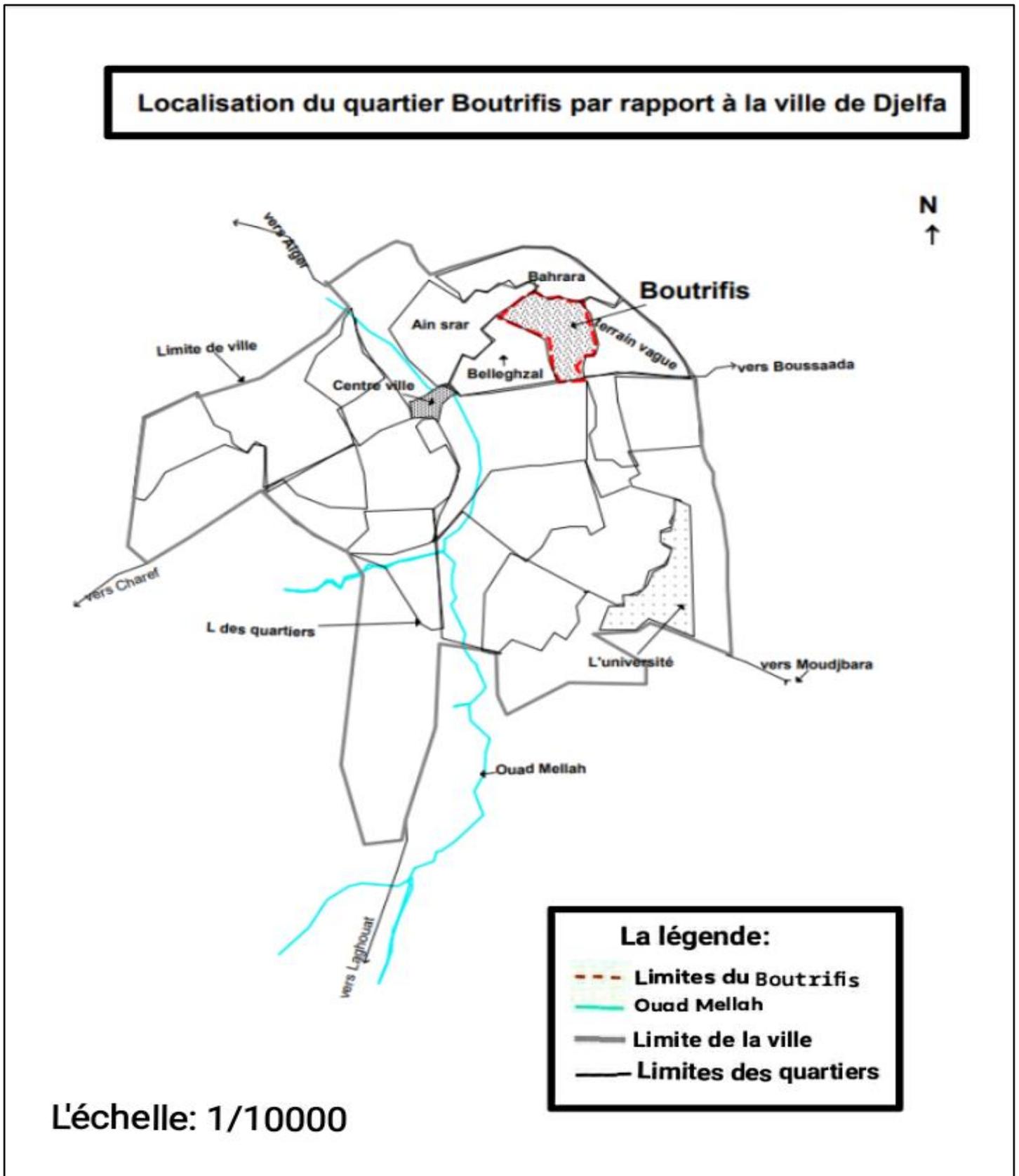
- Au Nord par de quartier :  
Ain-Asrarre et la route de Bahrara.
- Au Sud par :  
La route de Boussaâda.
- A l'Est par :  
Un terrain vague (secteur à urbanisation future).
- A l'Ouest par :  
Le quartier de Belleghzelle et le 100 maisons.

La surface de Boutrifis est la plus large que surfaces de quartiers limitrophes **(Carte 02)**.

---

<sup>1</sup> B.KAMRI, dynamique urbaine et nouvelle centralité – cas d'étude quartier Boutrifis, mémoire de master, spécialité : ville et dynamique spatiale, faculté de SNV, université de Djelfa, 2019, P49.

Carte 02



Source: Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme + Réalisation d'étudiante 2024

#### 4.1.1.1 Les pentes :

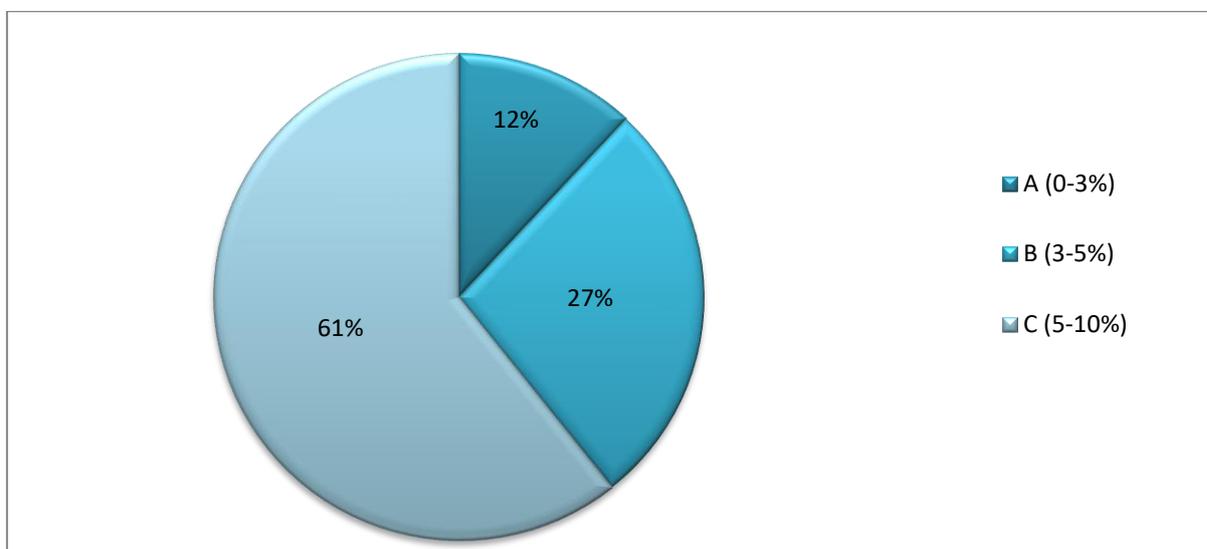
On définit les classes des pentes que se trouve dans le quartier de Boutrifis à partir de (tableau n°1).

**Tableau 1 : quartier Boutrifis : Classe des pentes**

Classe des pentes :	Valeur % :	Superficie :	
		Ha	%
<b>A</b>	0 – 3	2.77	11.93
<b>B</b>	3 – 5	6.3	27.35
<b>C</b>	5 – 10	13.98	60.72
<b>Total</b>		23.05	100

**Source:** Bureau des études et la réalisation urbaine Tiaret-Djelfa (URBATIA)

**Graphe 1 : Boutrifis : représentation graphique de classe des pentes**



**Source :** l'URBATIA +Traitement d'étudiante

Le quartier de Boutrifis est caractérisé par un terrain relativement accidenté.

**4.1.2 Climatologie<sup>1</sup>** : La région de Djelfa se caractérise par un climat semi-aride : humide et très froid en hiver, chaud et sec en été.

Voici les valeurs climatiques moyennes annuelles (**Tableau 2**) et mensuelles (**Graphes 2**) et (**Graph 3**).

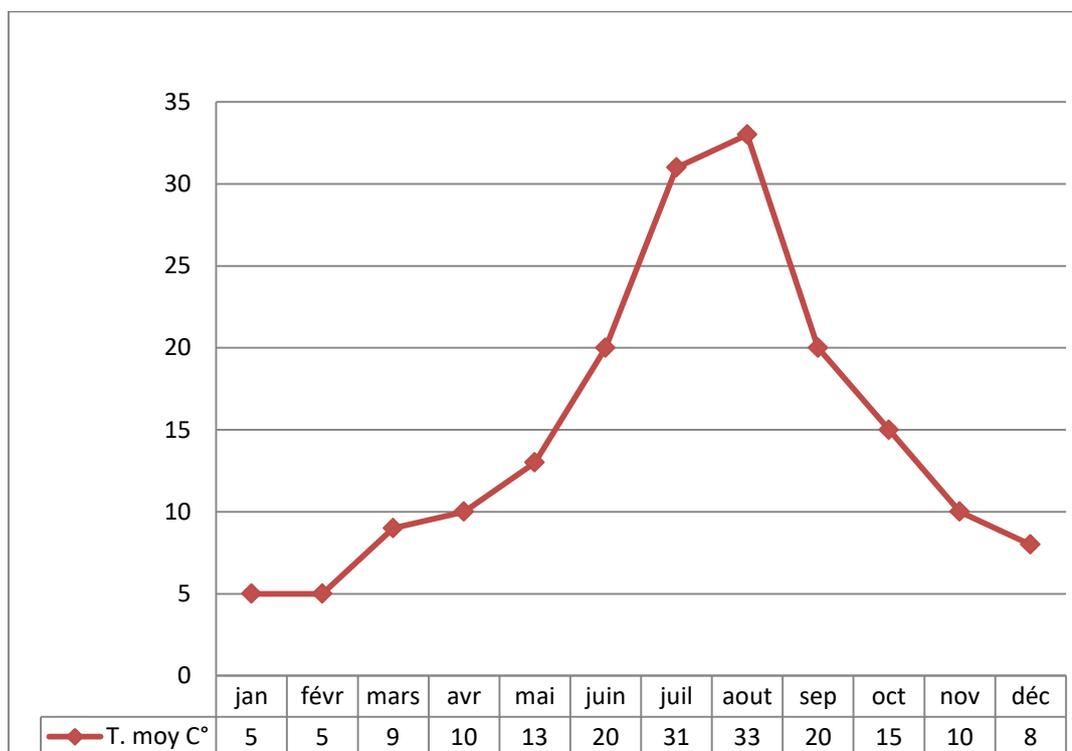
**Tableau 2 : Valeurs climatiques moyennes et totales annuelles.**

Année	Température (C°)	Précipitation (mm)	Vitesse de vent (km/h)
2022	18.1	318.74	12.4
2023	18.0	142.19	13.7

Source : Site web (<https://fr.tutiempo.net/climat/ws-605350.html>)

#### 4.1.2.1 La température :

**Graph 2 : Température de la zone d'étude (2018-2024)**



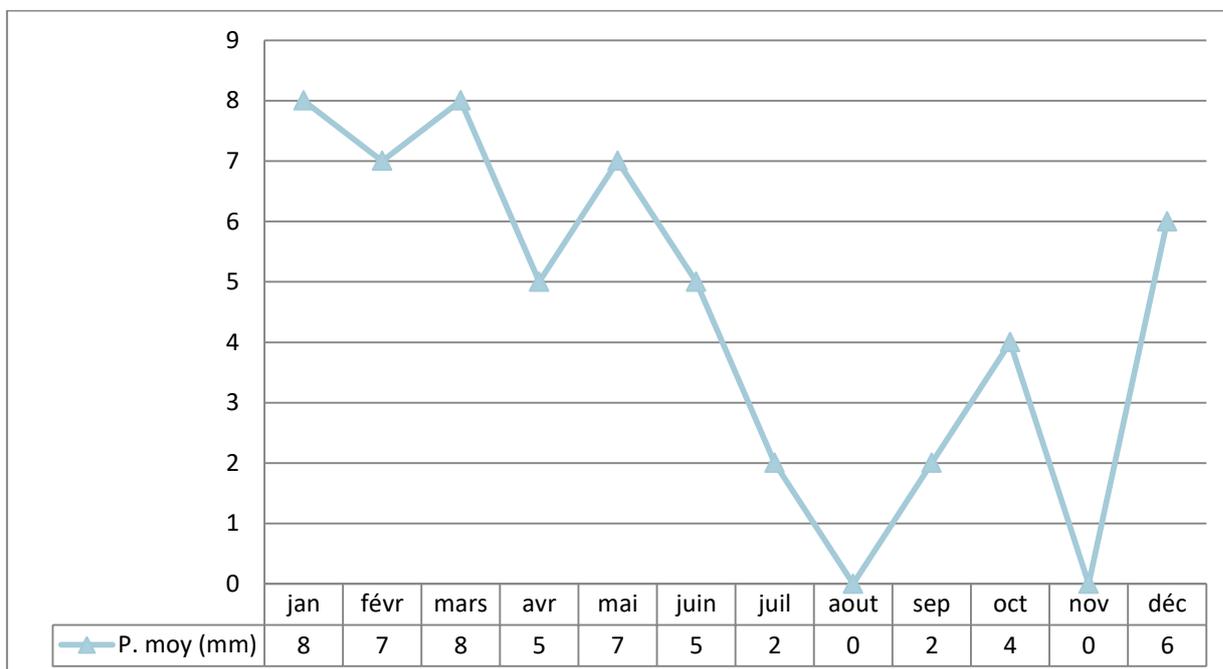
Source : Site d'internet + réalisation de l'étudiante 2024.

<sup>1</sup> Direction de la planification et du suivi budgétaire de la wilaya de Djelfa, Monographie de la wilaya, IBID, 2020, P26.

Il est enregistré un écart de 33°C entre le mois le plus chaud et le mois le plus froid. La température minimale absolue est, à l'exception des mois de juin, juillet, août et septembre, inférieure à 0°C. Les mois les plus chauds sont juin, juillet et août.

#### 4.1.2.2 La précipitation :

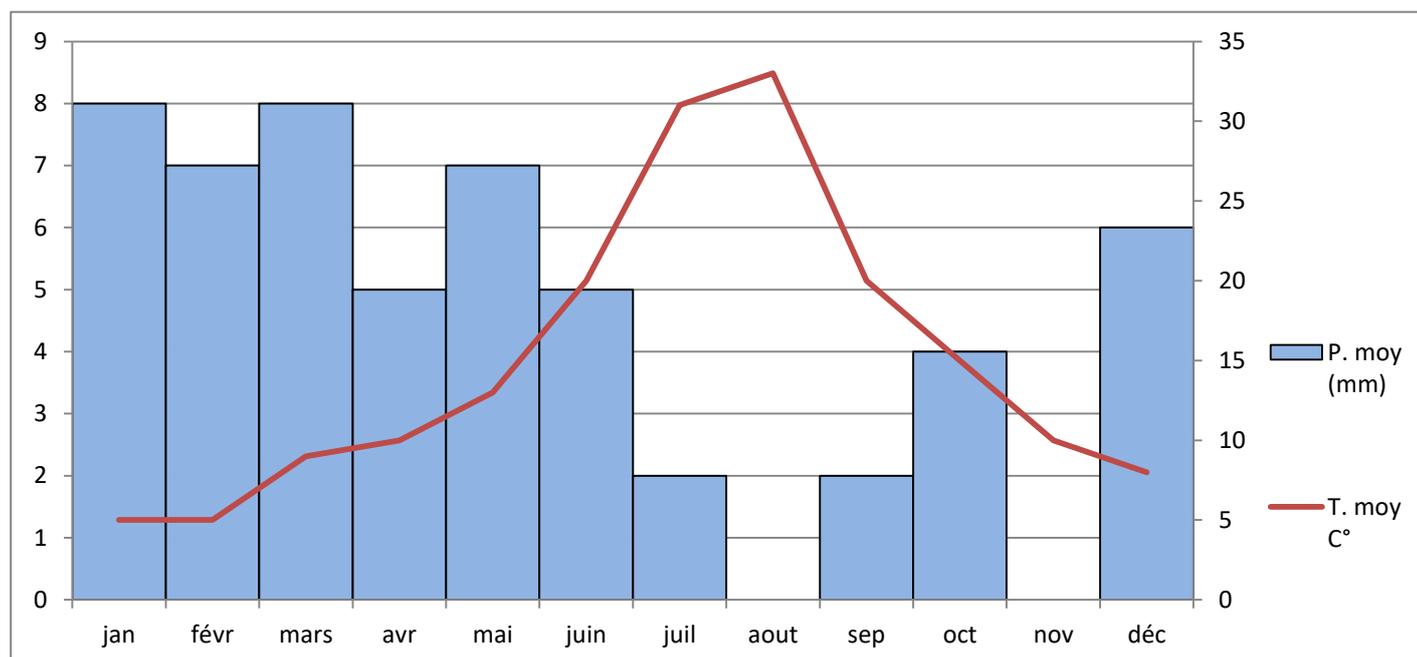
**Graphe 3 : Précipitation de la zone d'étude (2018-2024)**



**Source :** Site d'internet + réalisation de l'étudiante 2024

Les précipitations les plus importantes sont enregistrées au cours de la période allant d'octobre à janvier et d'avril à mai. La période sèche commence à partir du mois de juin avec un maximum de sécheresse en juillet et août.

**Graphe 4 : Diagramme ombrothermique de Gausсен**



Source : Site d'internet + réalisation de l'étudiante 2024

Ce diagramme montre que la période de (Janvier à Juin) + Décembre est humide et la période de Juin jusqu'à Novembre est sèche.

#### 4.1.2.3 Les vents :

Les vents les plus fréquents sont ceux d'orientation Nord-Est et Nord-Ouest d'origine océanique et nordique. Il est chaud et sec et sa durée varie de 20 à 30 jours par an.

### 4.2 L'étude socio-économique

L'étude socio-économique du quartier est considérée comme très importante, car elle est l'un des fondements sur lesquels repose le processus de planification future, et elle contribue également à comprendre et à clarifier toutes les relations et les niveaux de vie de la population.

### 4.2.1 Evolution de la population du Boutrifis :

Le dernier recensement général de la population et de l'habitat en 2020, montre que le nombre de population du quartier Boutrifis est de **16944** habitants<sup>1</sup>.

La population de ce quartier, spécifiquement la segmentation de Fekkani a connu une évolution importante durant la période 1998 - 2020 (**Tableau 3**).

**Tableau 3 : quartier Boutrifis -Fekkani- : Evolution de population**

L'année :	Nombre de population (hab) :
1998	748
2005	1469
2009	2188
2020	2517

Source : l'Assemblée populaire communale (APC de Djelfa)

#### ➤ Le taux d'accroissement :

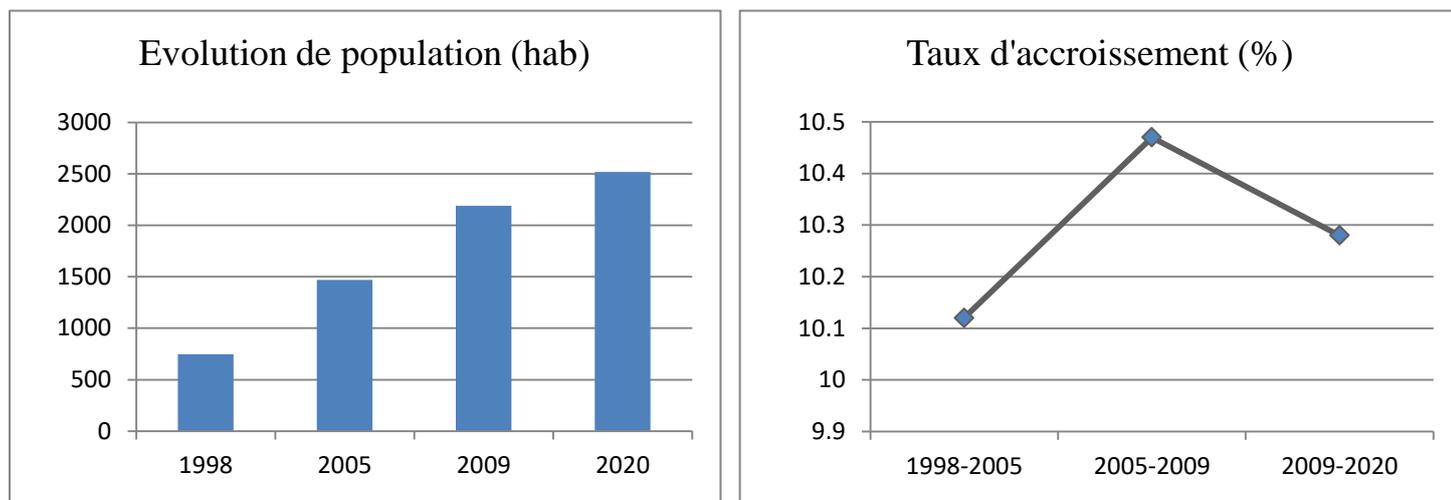
$$T = [(P_n/P_0)^{1/n} - 1] * 100$$

- ✓ T : taux d'accroissement de population de la période (n, n0).
  - ✓ P<sub>n</sub> : nombre de population durant la période n.
  - ✓ P<sub>0</sub> : nombre de population durant la période initiale.
  - ✓ n : différence entre les années.
- 
- Après les calculs on réaliser la représentation graphique par (**Graphe 05**)

---

<sup>1</sup> L'Assemblée populaire communale (l'APC) de Djelfa, service de recensement, 2024.

### Graph 05 : quartier Boutrifis –Fekkani- : L'évolution de population



Source : l'Assemblée populaire communale + Traitement d'étudiante.

Analyse et comparaison de l'évolution du taux d'accroissement de ce quartier par rapport l'évolution du taux d'accroissement de la commune de Djelfa :

Selon la monographie de la wilaya 2024 :

**1987 - 1998** : le taux d'accroissement = 5.6%

**1998 – 2008** : le taux d'accroissement = 5.8%

Donc, on remarque une grande et claire déférence. Après les années 2009, le quartier Boutrifis connaît une forte évolution grâce à des déférents critères, notamment l'aspect commercial.

#### ➤ La densité de population :

La densité de population= Nombre de population / Surface (en km<sup>2</sup>)

La densité de population= 16944/1.16005

La densité de population = 14606.27 Hab/Km<sup>2</sup>

Cette densité est une densité extrêmement élevée par rapport la densité de la commune de Djelfa (1303,53 hab/km<sup>2</sup>), indiquant une concentration importante de population sur une superficie relativement réduite.

Elle suggère la densité de bâtiments, de services publics disponibles et de qualité de vie entre ce quartier.

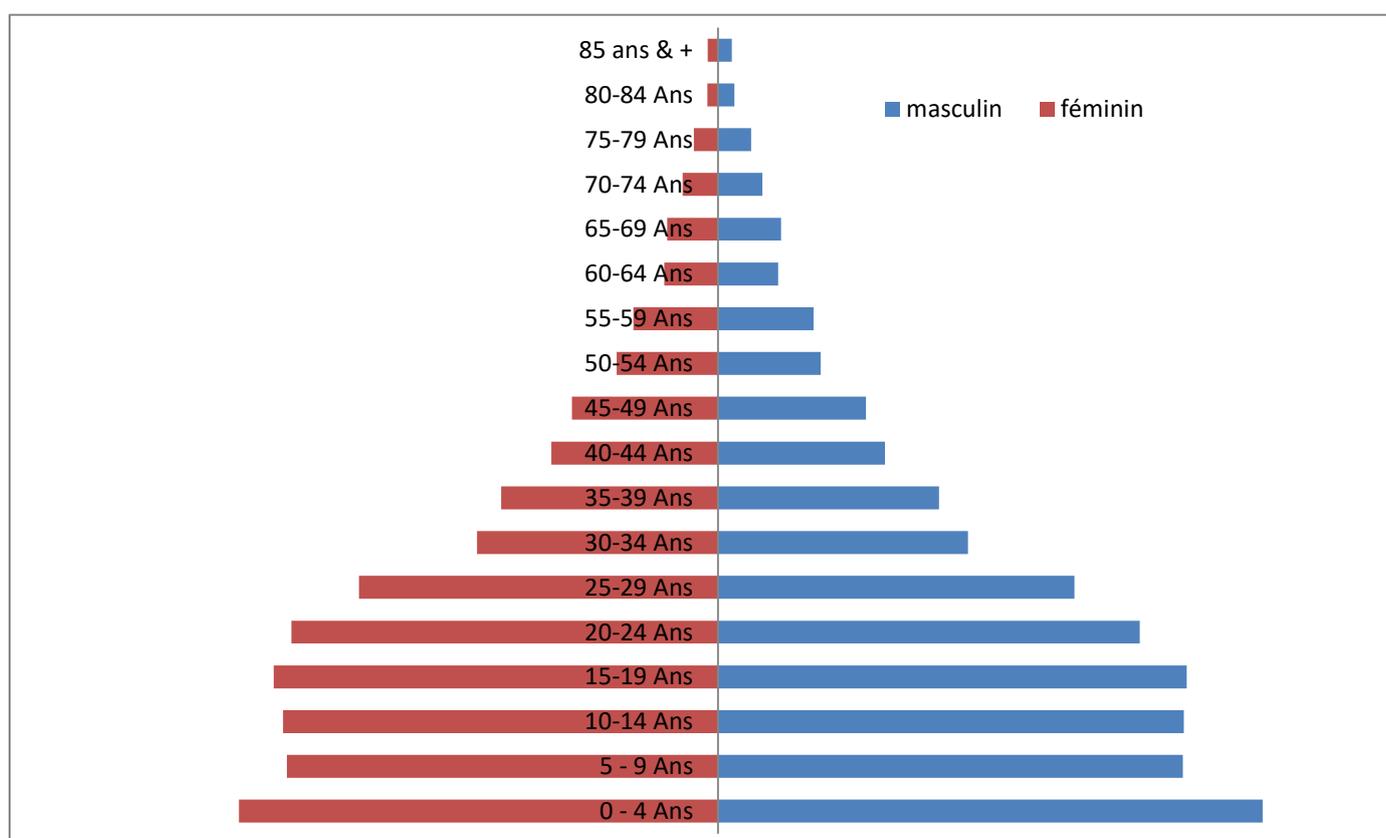
#### 4.2.2 La répartition de population :

Donc, nous allons voir comment se répartissent les habitants du quartier de Boutrifis :

##### 4.2.2.1 répartitions par sexe et par âge.

Nous discuterons des tranches d'âge et du sexe qui prédominent dans ce quartier (**Graphe n°6**).

**Graphe 6 : quartier Boutrifis : répartition de population par sexe et par âge (2023).**



Source : l'Assemblée populaire communale + Traitement d'étudiante

On remarque que : Le quartier Boutrifis est dominé par les jeunes (0-29).

Les tranches d'âge avec les catégories suivantes (**Tableau 04**) :

**Tableau 04 : quartier Boutrifis : Tranches d'âge**

Les catégories :	Nombre de pop (hab)	%
Catégorie scolarisé (0 - 14 ans)	6244	36.85
Catégorie en âge de travailler (15-59 ans)	9779	57.71
Catégorie (Plus de 60 ans)	921	5.44

Source : Assemblé populaire communale +Traitement d'étudiante

❖ **Catégorie scolarisé :**

Il s'agit de la population qui est en train d'étudier, entre (0-14) ans se trouvent dans le quartier 6244 personnes ce qui représente 36.85%.

❖ **Population en âge de travailler :**

Il s'agit de la population qui entre dans la catégorie des personnes capables de travailler et dont l'âge est compris entre (15 et 59) ans. Leur nombre dans le quartier de Boutrifis a atteint environ 9779 personnes, ce qui représente 57.71% du total de population du quartier.

Ils peuvent être répartis dans les catégories suivantes :

**A- Les mains d'œuvre (population actives) :** Nous distinguons deux catégories :

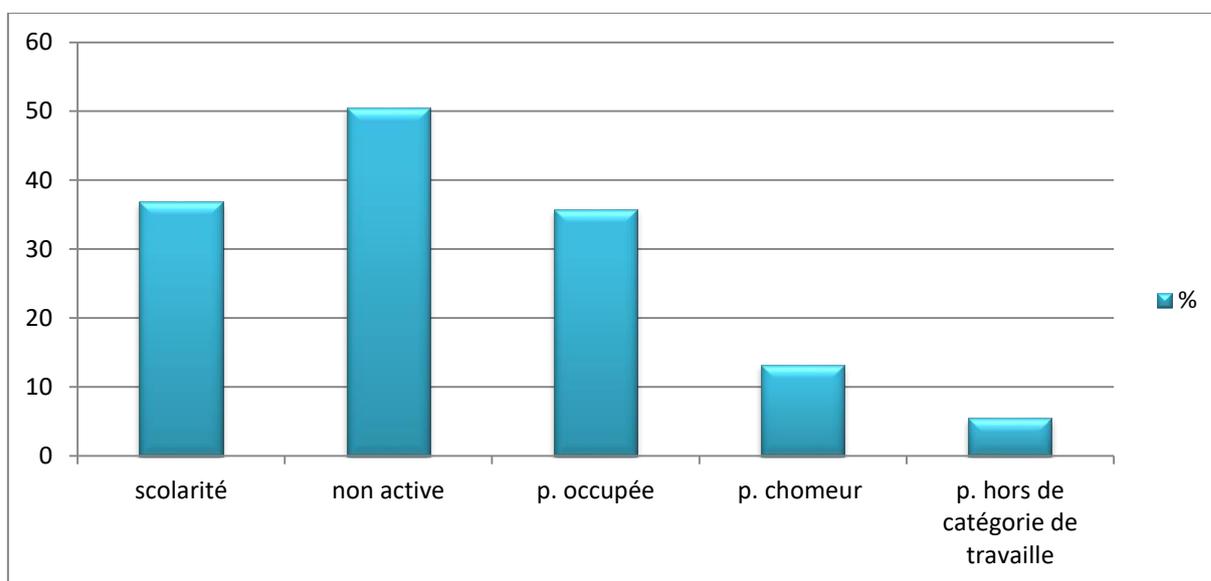
- **Population occupée :** Elle a atteint 6065 personnes, ce qui représente 35.79% de la population du quartier et représente la force productive du quartier.
- **Population chômeurs :** Ce sont ceux qui sont capables de travailler mais qui n'occupent pas d'emploi, elle a atteint 2243 personnes et représente 13.24% de population total.

**B- La population non active:** Ce sont les individus qui sont capables de travailler mais qui ne veulent pas le faire, comme : les femmes au foyer, les étudiants...etc. Elle a atteint 1471 personnes et représente 8.68% de population total, ainsi que les individus qui ne sont pas capables de travailler comme : les enfants (scolarisés 36.85), les handicapés, les âgés (5.44%)...

❖ **Résidents hors catégorie de travail :**

Résidents qui ont dépassé l'âge de travailler, car ils ne peuvent pas supporter les charges, et ce sont des personnes appartenant à la catégorie des 60 ans et plus. Elle a atteint 921 personnes et représente 5.44% de population total.

**Graphe 07 : quartier Boutrifis : représentation graphique des catégories sociales.**



**Source :** Direction de programmation et du suivi budgétaire + Traitement d'étudiante

\* Les catégories de scolarité et de population occupée sont dominantes dans ce quartier plus que les autres.

➤ **Calcule des taux :**

- **Taux d'activité :**

$$\text{Taux d'activité} = \frac{\text{Nombre de Population occupée}}{\text{Nombre de pop en âge de travailler}} * 100$$

$$\text{Taux d'activité} = \frac{6065}{9779} * 100$$

Taux d'activité = 62.02%

- **Taux de chômage :**

$$\text{Taux de chômage} = \frac{\text{Nombre de Population au chômage}}{\text{Nombre de pop en âge de travailler}} * 100$$

$$\text{Taux de chômage} = \frac{2243}{9779} * 100$$

Taux de chômage = 22.93%
--------------------------

A l'échelle de quartier de Boutrifis le taux d'activité est très élevé par rapport au taux de chômage.

**4.2.2.2 Répartition selon les activités économiques :**

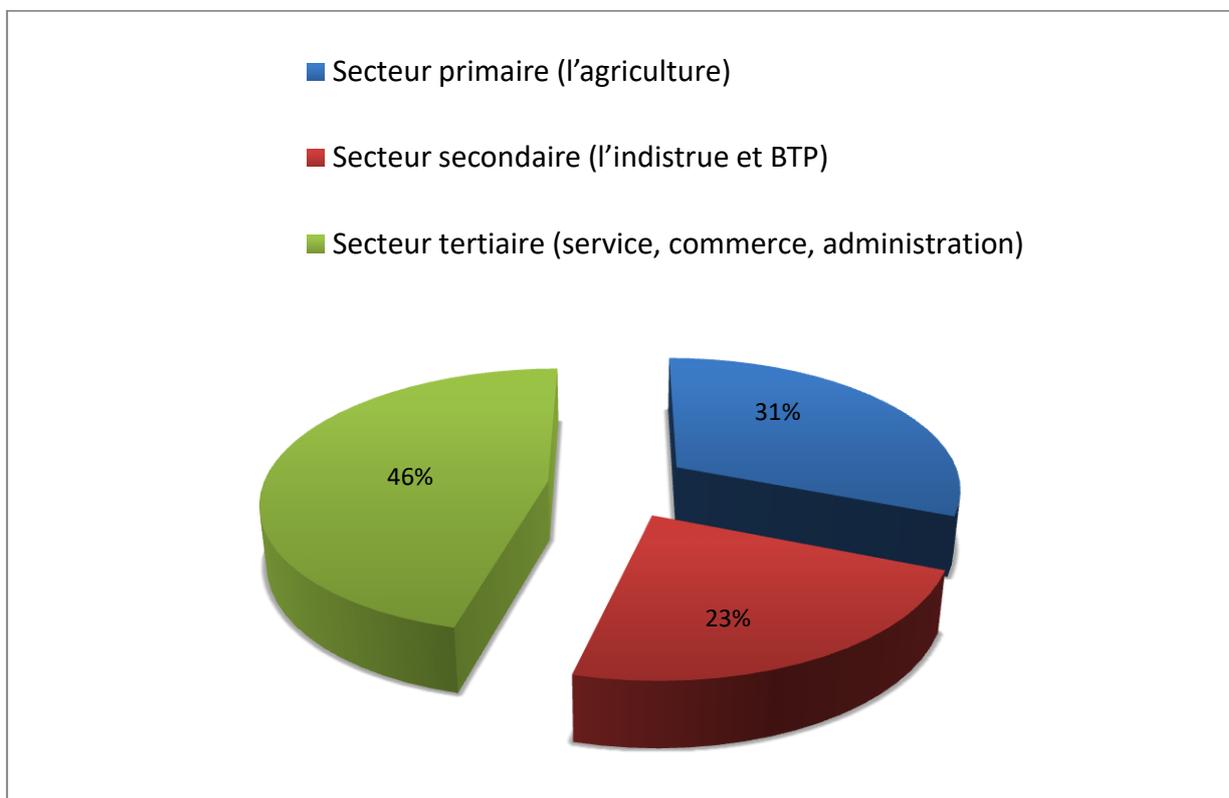
Par l'activité économique, nous entendons le secteur dans lequel travaille l'individu, quelle que soit son métier (**Tableau 05**) avec sa représentation par (**Graphe 08**).

**Tableau 05 : quartier Boutrifis : La répartition de population selon les secteurs économiques**

Branche d'activité	Nombre	%
<b>Secteur primaire (l'agriculture)</b>	1883	31.05
<b>Secteur secondaire (l'industrie et BTP)</b>	1391	22.94
<b>Secteur tertiaire (service, commerce, administration)</b>	2791	46.01

Source : Direction de programmation et suivi des budgets 2016

**Graphe 8 : Boutrifis : représentation graphique de la répartition selon les différents secteurs**



**Source :** Direction de programmation et suivi les budgets 2016 + Traitement d'étudiante

En analysant la composition économique du quartier de Boutrifis, nous concluons que la force économique du quartier est représentée par le pourcentage de personnes effectivement employées (le taux d'activité), estimé à 62.02% de la population totale du quartier, ce qui est un bon pourcentage par rapport à la le pourcentage de chômeurs, estimé à 22.93% de la population totale du quartier.

C'est que le quartier en particulier et la ville de Djelfa en général occupent une localisation stratégique qui favorise le travail, notamment dans le domaine du commerce.

## **5. Conclusion :**

Ce que nous pouvons apprendre de notre étude générale sur la région de Djelfa et en particulier le quartier de Boutrifis, c'est qu'elle se distingue par son emplacement stratégique qui lui confère une dynamique et une transformation importantes dans tous les domaines. Son climat régional est chaud et sec en été et très froid et pluvieux en hiver, ce qui la classe parmi les villes les plus froides d'Algérie.

A travers l'étude démographique du quartier, nous avons constaté une augmentation remarquable de la population d'année, en raison de plusieurs facteurs, notamment la croissance démographique naturelle.

## **Chapitre 03 : Le produit immobilier**

1. Préambule
2. Type des biens immobiliers
3. L'assiette foncière
4. L'occupation du sol
5. Typologie des biens immobiliers disponibles
6. Analyse de l'évolution immobilière du quartier de Boutrifis
7. Conclusion

## **1. Préambule :**

L'immobilier est bien plus que de simples structures physiques; c'est un marché dynamique façonné par une multitude de facteurs économiques, sociaux et environnementaux.

Dans ce chapitre captivant sur le produit immobilier, nous plongeons au cœur de la dynamique urbaine, explorant l'occupation du sol dans le quartier de Boutrifis, la symbiose entre les résidents, les équipements et les habitats.

Nous naviguons à travers la diversité des biens immobiliers, depuis les habitations traditionnelles jusqu'aux espaces multifonctionnels, dévoilant ainsi la typologie variée qui façonne nos paysages urbains.

De plus, nous analysons l'évolution passionnante du marché immobilier, notamment la transition des zones résidentielles vers des espaces mixtes, alliant résidences et commerces.

## **2. Type des biens immobiliers :**

Le quartier de Boutrifis s'étale sur 116 ha composé de 2745 constructions de type individuel et de quelques équipements. L'espace urbanisé du site, dans son ensemble est considérablement dense.

- L'état des constructions varie entre : bon, et moyen.

## **3. L'assiette foncière de ce quartier :**

### **3.1 La nature juridique des sols:**

Selon les informations fournies auprès des services du CADASTRE, le site est de nature juridique domaniale, communale.

Les terrains servant d'assiette aux équipements, ont fait l'objet de transfert de propriété vers les secteurs (éducatifs, A.P.C) concernés.

### **3.2 Le prix moyen du terrain :**

Le prix moyen du terrain en m<sup>2</sup> en 2006 était de 1000 DA/m<sup>2</sup>, mais depuis environ 2010 il est estimé à 5000 DA/m<sup>2</sup>.

## **4. L'occupation du sol :**

Les éléments de structures ce sont formés essentiellement par un réseau de voirie hiérarchisé, avec des habitats et quelques équipements.

### **4.1 Les infrastructures :**

Dans ce quartier se trouve les différents éléments d'infrastructure, voici les principaux éléments :

#### **4.1.1 Les voiries<sup>1</sup> :**

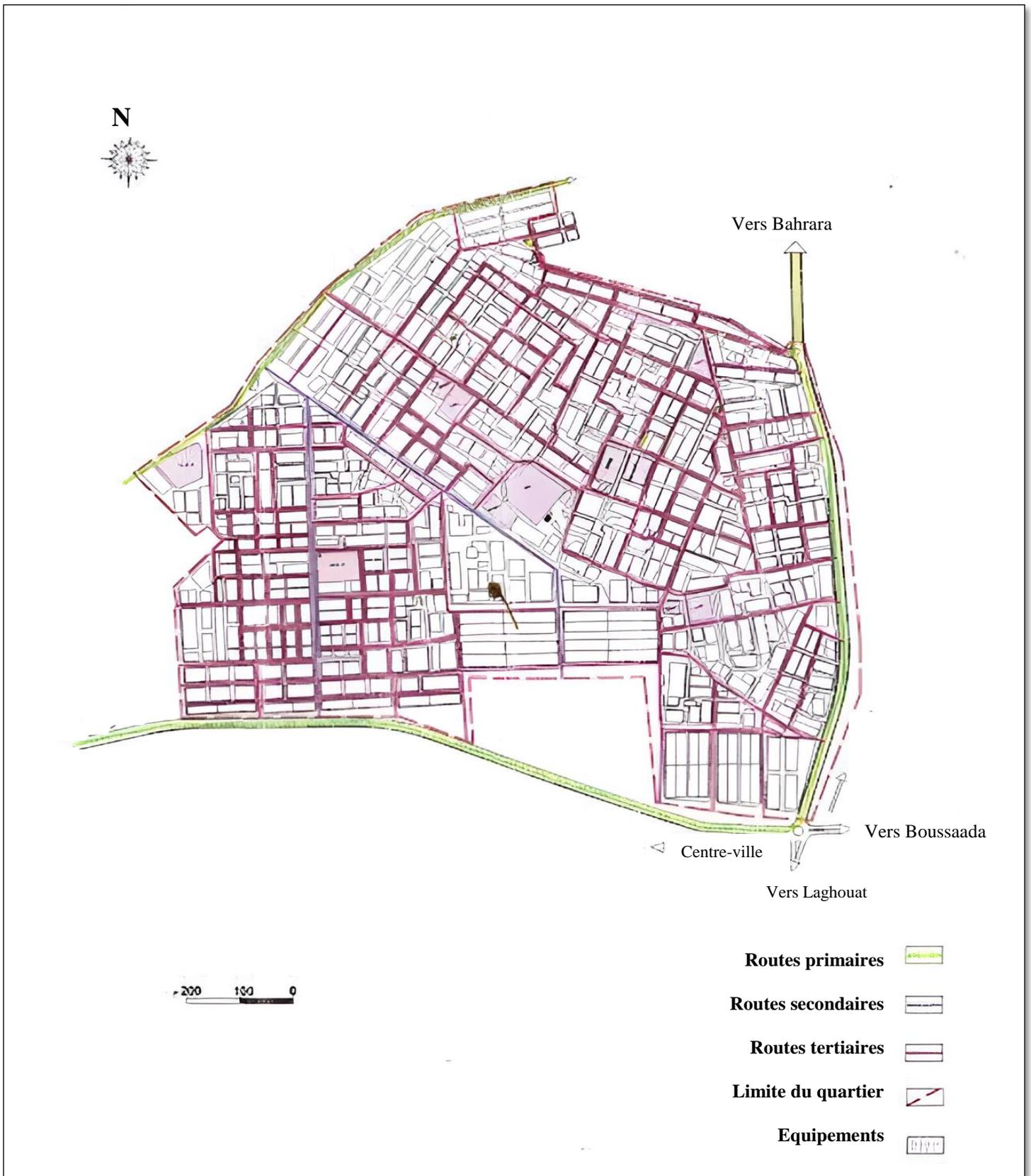
Les routes jouent un rôle très important dans le transport et les mouvements aussi pour le déplacement des personnes et des marchandises, reliant les quartiers entre eux et au centre-ville, contribuant ainsi qu'à donner l'image esthétique de l'agglomération urbaine.

Boutrifis est desservi par un axe important (route de Boussaâda la RN46), route de Bahrara reliant RN1 vers Ain Srare, passant par le quartier d'Auto-construction (**la carte 03**) plus de détails qui définit dans le (**Tableau n° 06**).

---

<sup>1</sup> B.KAMRI, dynamique urbaine et nouvelle centralité, ibid. 2019. P53 ; 54

Carte 03 : quartier Boutrifis : réseau routière



Source : PDAU 2014 de Djelfa + Réalisation d'étudiante 2024

**Tableau 06 : La répartition et l'état des réseaux des voiries**

Type de voie :	La longueur (m)	Largeur moyen (m)	Largeur de chaussée (m)	Largeur de trottoir (m)	Surface (m <sup>2</sup> )	L'état
<b>Voie primaire</b>	730 1964	16-20	7	5-8	15030 13751.67	Moyen
<b>Voie secondaire</b>	12418	10-20	6-7	2-10	74508	Dégradé
<b>Voie tertiaire</b>	14516	6-16	6	2-6	98961.33	Dégradé
<b>Total :</b>	29628				202251	

Source : B.KAMRI, dynamique urbaine et nouvelle centralité, ibid.P54

#### 4.1.2 Les réseaux divers :

##### 4.1.2.1 Réseau d'A.E.P :

Le quartier est alimenté en eau potable à partir du réservoir dans lequel il se trouve, d'une capacité estimée à 12 000 m<sup>3</sup>, considérée comme suffisante pour les besoins des habitants.

➤ L'état du réseau :

Le réseau existant est de type ramifié avec un bon état.

##### 4.1.2.2 Réseau d'assainissement :

La topographie du quartier permet l'évacuation des eaux usées et pluviales par 3 types de canaux :

➤ Canaux d'un diamètre de 300 mm :

Ils passent sous les voiries tertiaires, qui relient certaines maisons au canal secondaire. On les retrouve aussi parfois reliant des maisons directement au canal principal.

➤ Canaux secondaires 400 mm :

Le quartier dispose d'un canal qui passe sous la route secondaire et relie un grand nombre de maisons.

➤ Le canal principal 1000 mm :

Il récupère l'eau provenant des canaux de raccordement (300-400 mm) et passe sous la route principale B2 adjacente au quartier. Certaines maisons y sont également reliées directement, qui mène en eau directement à Oued Mellah.

‘Malgré la couverture du site en réseau d’assainissement est satisfaisante, une insuffisance en la matière s’impose, pour satisfaire les quelques endroits où il est nécessaire de reprendre ou essayer les réseaux par le système de citerne d’un regard a un autre afin de s’assurer du sous terrain Pour ces raisons :

- Une projection de réseau s’avère nécessaire pour éviter les surprises
- Un prolongement s’avère incontournable, pour permettre l’acheminement des eaux usées au niveau de ces zones insalubre.’<sup>1</sup>

#### **4.1.2.3 Réseau d’électricité :**

Le quartier est alimenté par une ligne électrique moyenne pression de 30 KV, la zone d’étude bénéficiant d’une énergie électrique à 100 %.

---

<sup>1</sup> Bureau d’étude et la réalisation urbaine (URBATIA), 2024

#### 4.1.2.4 Réseau téléphonique :

Quartier de Boutrifis est en majorité doté d'un réseau téléphoniques principal sous terrain cependant les branchements des habitations se fait d'une façon aérien.

#### 4.1.2.5 L'éclairage public :

Il existe un réseau d'éclairage public extérieur à travers des crosses fixées aux supports électriques, vu que ces derniers, ne sont pas bien fixés et consolidés, Ils sont complètement défectueux et dégradés à cause des vents violents, et l'absence d'entretien et maintenance des autres acteurs concernés.

#### 4.2 Habitats :

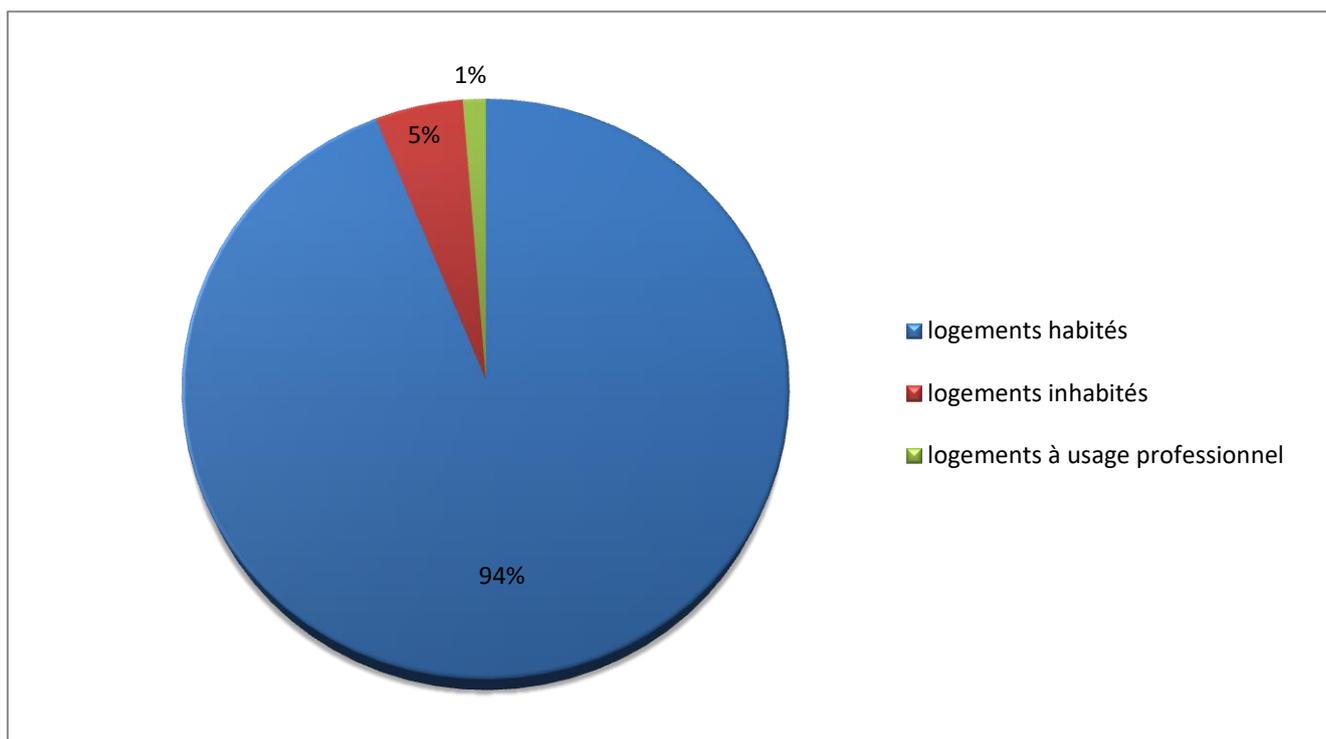
Se trouve dans le quartier de Boutrifis 2745 constructions de type individuel avec un état moyen et bon (**Tableau 7**) avec (**Graphe 09**).

**Tableau 7 : Quartier Boutrifis : évaluation de population et des logements**

<b>Total de constructions</b>	<b>Total de logements</b>	<b>logements habités</b>	<b>logements inhabités</b>	<b>logements à usage professionnel</b>	<b>Total de population</b>
2745	2851	2677	138	36	16944

**Source :** Direction de programmation et suivi les budgets (DPSB) 2024

### Graphe 09 : quartier Boutrifis : L'usage des logements



Source : Direction de programmation et suivi les budgets + Traitement d'étudiante

La plupart des logements sont occupée par les résidents.

❖ Les taux fournis, à savoir le T.O.L (Taux d'Occupation du Logement), la densité de population et la densité brute, sont tous des indicateurs clés utilisés pour comprendre la configuration et la dynamique démographique d'une zone spécifique. Voici une analyse de chacun de ces taux :

➤ **Calcule le taux d'occupation par logement (T.O.L) :**

$$\text{Taux d'occupation par logement} = \frac{\text{Nbr total de pop}}{\text{Nombre de logements habités}}$$

$$\text{Taux d'occupation par logement} = \frac{16944}{2677}$$

Taux d'occupation par logement = 6.33 Hab/Log
---

Le T.O.L représente le nombre moyen de personnes occupant chaque logement. Dans ce cas, un T.O.L de 6,33 signifie qu'en moyenne, chaque logement abrite environ 6 à 7 personnes. Cela indique une situation où les logements sont assez grands ou partagés par plusieurs ménages ou membres de la famille.

➤ **Calcule de la densité de population :**

$$\text{Densité} = \frac{\text{Nbr de pop}}{\text{Surface du sol}}$$

$$\text{Densité} = \frac{16944}{116}$$

Densité = 146.07 hab/Ha
-------------------------

Cela signifie qu'il y a en moyenne 146 habitants pour chaque hectare de terrain dans le quartier. Cette mesure reflète la densité de population relative à la superficie totale du quartier.

➤ **Calcule la densité brute :**

$$\text{Densité brute} = \frac{\text{nbr total de chefs des logements}}{\text{Surface}}$$

$$\text{Densité brute} = \frac{2851}{116}$$

Densité brute = 24.58 log/Ha
------------------------------

La densité brute représente le nombre moyen d'habitants par hectare. Avec une densité brute de 24,58, cela signifie qu'en moyenne, environ 25 personnes vivent sur chaque hectare de terre dans le quartier de Boutrifis.

### **4.3 Les équipements<sup>1</sup> :**

La zone d'étude contient de différents équipements pour la satisfaction des besoins des habitants, ce sont des équipements éducatifs ; sanitaires ; culturels...

#### **✓ Equipements éducatifs :**

- 01 lycée.
- 05 C.E.M.
- 06 écoles primaires.

Dont leur état est respectivement : bon et moyen.

#### **✓ Equipements sanitaire :**

- 02 centres de santé.

#### **✓ Equipements culturels :**

- 10 mosquées.

#### **✓ Equipements administratifs :**

- 01 Algérie poste.
- 02 sièges d'A.P.C.

#### **✓ Equipements sécuritaire :**

- Gendarmerie national.

#### **✓ Equipements sportifs et de loisirs:**

- 03 stades.
- 03 douches.

#### **✓ Equipements commerciaux :**

- Un marché couvert.
- Des supérettes.
- Commerces de gros, des meubles, de vêtements, d'alimentation...

---

<sup>1</sup> B.KAMRI, dynamique urbaine et nouvelle centralité – cas d'étude quartier Boutrifis, ibid. P 62.65.

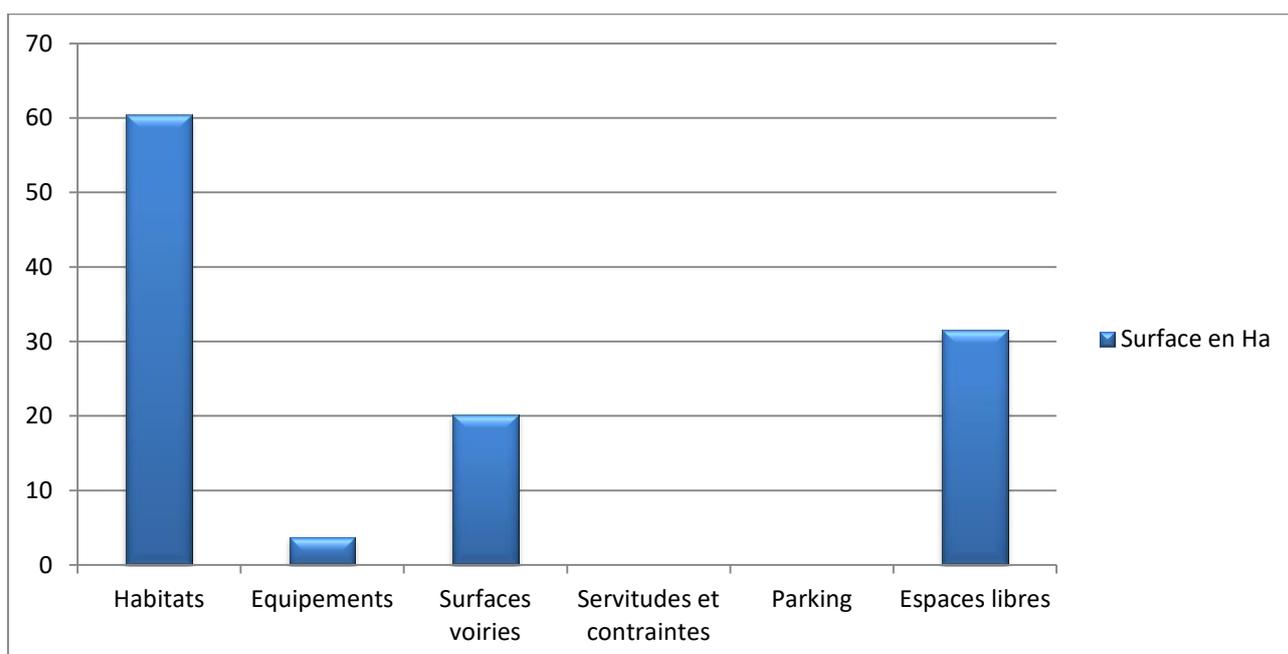
Tout ça se réparties dans le quartier Boutrifis comme le tableau ci-dessus (**tableau 8**) qui représenté par (**le Graphe 10**)

**Tableau 8 : quartier Boutrifis : La répartition des occupations du sol**

Types d'occupation	Surface en Ha	%
Habitats	60.45	52.11
Equipements	3.77	3.25
Surfaces voiries	20.21	17.43
Servitudes et contraintes	-	-
Parking	-	-
Espaces libres	31.56	27.21
Total	116	100

Source : Bureau d'étude et la réalisation urbaine (l'URBATIA 2019)

**Graphe 10 : Boutrifis : représentation graphique d'occupation du sol**



Source : Bureau d'étude et la réalisation urbaine + Traitement par l'étudiante.

La courbe représentant la répartition des occupations du sol du quartier de Boutrifis révèle plusieurs informations importantes sur l'aménagement de ce quartier. Lesquels :

Tout d'abord, la plus grande superficie est allouée aux habitats, occupant 60,45 hectares. Cela suggère que le quartier est principalement résidentiel, avec une forte concentration de logements (de zones résidentielles).

Ensuite, les espaces libres ou vacants couvrent une superficie significative de 31,56 hectares. Ces zones incluent des terrains vagues et des espaces verts non développés. Ils sont essentiels pour fournir des espaces de loisirs, de détente et de respiration pour les résidents du quartier.

Les parkings et les servitudes ne représentent aucune superficie.

Les routes couvrent une superficie de 20,21 hectares, ce qui témoigne d'une infrastructure routière bien développée dans le quartier pour faciliter la circulation des véhicules et des piétons.

Enfin, les équipements occupent 3,77 hectares. Ces équipements incluent des écoles, des centres de santé, des centres commerciaux ou d'autres installations communautaires qui sont essentiels pour répondre aux besoins des résidents en matière d'éducation, de santé et de services. Mais ils sont peu nombreux et totalement insuffisants.

### **5. Typologie des biens immobiliers disponibles :**

A l'instar de la ville de Djelfa à vocation agro-pastorale, on constate la dominance de l'habitat individuel type 'Haouch', et qui paraît le mieux adapté à la vie quotidienne des habitants, ce ci par la présence d'un grand espace à ciel ouvert (cours), jouant le rôle<sup>1</sup> :

---

<sup>1</sup> Bureau d'étude et la réalisation urbaine (URBATIA), Rapport dossier d'exécution Boutrifis 4 groupes, 2006

- ✓ Espace de séjour.
- ✓ Espace de liaison.
- ✓ Source d'ensoleillement et d'éclairage.
- ✓ Lie de petit élevage.

Ce type d'habitat est construit en dur (béton armé et parpaing) d'un gabarit de : R+0 ; R+1 ; R+2 à caractère résidentiel avec de grand commerce de proximité (**Photo 06**).

Les toitures sont le plus souvent de terrasses accessibles.

La couleur : n'est pas en contraste avec le paysage environnant.

**Photo06 : quartier Boutrifis : Façade d'une partie de quartier**



Source : photo prise par l'étudiante 2024

## **6. Analyse de l'évolution immobilière du quartier de Boutrifis :**

Le développement immobilier du quartier de Boutrifis à partir ces étapes :

➤ **Première étape :** Avant l'application du plan d'occupation du sol au quartier :

Lorsque le quartier en était à ses débuts et à la suite de la crise du logement, les habitants ont obtenu des parcelles de terrain malgré le fait que le quartier n'ait pas du tout été légalisé, et cette étape a vu la poursuite des opérations de construction, car nous constatons que le nombre de résidents à augmenter.

➤ **Deuxième étape :**

En raison de l'absence de nombreux services nécessaires aux résidents du quartier, notamment l'équipement et la non-conformité du bâtiment à ce qui était indiqué dans les conditions et règlements d'urbanisme, l'application du plan d'occupation du sol (POS n°06) a été initiée sur le quartier en 2005.

➤ **Troisième étape :**

Depuis 2010 environ, de nombreux commerçants sont venus de différentes régions : de la commune de Hassi Bahbah, de la wilaya de Msila, et d'autres, pour commercialiser leurs marchandises. Ils se sont dirigés vers le centre-ville et l'ont trouvé saturé et le prix des loyers il est élevé, ce qui les a poussés à se diriger vers le quartier Boutrifis, car c'est un quartier en cours de développement et dispose d'appartements à louer à bas prix adaptés à leur emploi (à leurs magasins).

Les habitants de ce quartier rivalisaient pour louer leurs entrepôts aux commerçants, tout comme leurs voisins, les immeubles deviennent alors

une mixité commerciale et résidentielle (mélange vertical: commerces au rez-de-chaussée et logements aux étages - mélange horizontal).

## **7. Conclusion :**

À travers l'étude analytique du quartier de Boutrifis, nous avons discuté des étapes par lesquelles sont passés les bâtiments qui s'y trouvent, Boutrifis a connu une évolution remarquable sur les biens immobiliers marquée par différentes étapes qui ont façonné son paysage urbain et social.

Aussi, nous avons relevé la présence d'établissements éducatifs, de centres de santé, de commerces de proximité, ainsi que des services publics tels que des bureaux administratifs.

On a mentionné les raisons qui ont conduit aux transformations urbaines et à l'émergence de la mixité immobilière (commerciale et résidentielle), ce qui était à l'origine due à une raison économique issue de la volonté du peuple sans plans urbains

## **Chapitre 04 : Les services et les activités commerciales**

1. Préambule
2. Evaluation approfondie des services disponibles et des activités
3. Les causes de phénomène : commerce sans papiers :
4. Impact de ces activités commerciales sur les propriétés résidentielles
5. Facteurs socio-économiques liés aux activités commerciales dans cette zone
6. Conclusion

## 1. Préambule :

Le quartier de Boutrifis était considéré comme un quartier résidentiel à 100% et, au fil du temps, il s'est transformé en un quartier commercial plus qu'un quartier résidentiel, car il comprend de nombreux commerces, des équipements et divers services intégrés avec des appartements résidentiels au niveau du même immobilier, et c'est ce que l'on remarque spécifiquement dans la segmentation « Fekkani » de ce quartier.

Nous discuterons de l'évaluation de ces magasins et s'ils sont légaux ou non et pourquoi.

## 2. Evaluation approfondie des services disponibles et des activités :

Dans le quartier Boutrifis, une évaluation minutieuse des services disponibles révèle une concentration significative de commerces, avec une prédominance marquée des commerces d'alimentation, totalisant 55 magasins, ainsi que des boutiques de vêtements au nombre de 11 (**Tableau 09**).

**Tableau 09 : Boutrifis : évaluation de commerce en particulier d'alimentation et de vêtements**

L'adresse :	Commune/Wilaya	L'état	Nbr de commerce d'alimentation :	Nbr de boutiques
Quartier Boutrifis	Djelfa/Djelfa	Actif	70	46

Source : Direction de commerce + traitement d'étudiante

**Ainsi que :**

- ✗ 28 équipements sanitaires (04 pharmacie, 15 cliniques privés, 9 dentistes)
- ✗ 08 boulangeries – 03 pâtisseries
- ✗ 03 plombiers
- ✗ 13 de meubles
- ✗ 22 cosmétiques
- ✗ 06 cafétérias
- ✗ 09 lavages
- ✗ Des bijouteries
- ✗ Des cybers
- ✗ Supérettes, restaurants et fast-food, des boucheries... etc.

Cette diversité témoigne de la vitalité économique de la zone, offrant aux résidents un accès pratique aux produits de première nécessité ainsi qu'à des biens de consommation courante.

- Toutefois, une partie de cette activité commerciale, comme observé dans la segmentation « Fakkani » est caractérisée par un nombre important de commerces informels, dépassant largement ceux enregistrés légalement (**Tableau 10**).

**Tableau 10 : Boutrifis (segmentation Fekkani) : évaluation de commerce en particulier d'alimentation et de vêtements en**

L'adresse :	Commune/Wilaya	L'état	Nbr de commerce d'alimentation :	Nbr de boutiques de vêtements :
Fekkani	Djelfa/Djelfa	Actif	15	35

**Source :** Direction de commerce + traitement de l'étudiante

Se trouve à l'échelle de cette région plus que 50 boutiques et 20 d'alimentations. (photo 07).

Donc, tous les restes sont des magasins illégaux c'est-à-dire que n'ont pas des papiers (permis et registre du commerce).

**Photo 07 : Quelques exemples de commerces dans la zone Fekkani**



Source : photo prise par l'étudiante 2024

### **3. Les causes de ce phénomène : commerce illégal :**

Il existe plusieurs raisons qui peuvent inciter certains citoyens à ne pas déclarer leurs magasins et à les ouvrir illégalement, notamment :

- 1) Complications administratives : Les particuliers se heurtent à des obstacles bureaucratiques dans les démarches nécessaires à l'obtention d'un permis d'ouverture d'un magasin commercial (registre du commerce), qui sont complexes et nécessitent de longs délais et plusieurs documents et frais, donc ils seront ignorés ces démarches et à ouvrir illégalement le magasin.
- 2) Aspects sociaux et économiques : Les conditions économiques difficiles et des taux de chômage élevés, ce qui fait que les commerçants évitent l'assurance.
- 3) Ignorance des lois : Il existe un manque de compréhension des lois commerciales et des procédures officielles de création des magasins, ce qui a conduit à les ignorer et à recourir à des méthodes illégales sans connaître les conséquences juridiques et l'importance de déclaration.
- 4) Les taxes et frais imposés aux magasins : sont très élevés, les commerçants les évitent donc.
- 5) Restrictions géographiques: Certains petits magasins peuvent avoir des difficultés à obtenir des permis en raison de restrictions géographiques imposées par les autorités locales, ce qui les incite à opérer illégalement pour rester en activité.

### **4. Impact de ces activités commerciales sur les propriétés résidentielles :**

**4.1 Impact positif :** Il y a des années, le prix de l'immobilier était bas dans ce quartier, mais depuis environ 2010, avec les signes d'urbanisation apparus du fait de la concentration des magasins, le prix de l'immobilier a augmenté jusqu'à 5000 DA/m<sup>2</sup> car le quartier est devenu un pôle qui attirait des

personnes aux désirs différents : commerçants, acheteurs. , ceux qui recherchent un logement à acheter ou à louer, et autres...

**4.2 Impact négatif :** Les activités commerciales dans le quartier Boutrifis peuvent également avoir des répercussions sur les propriétés résidentielles environnantes. Les commerces, en particulier les magasins informels, peuvent entraîner une augmentation de la congestion et du trafic dans la zone, ainsi qu'une dégradation potentielle de l'environnement urbain en raison de pratiques commerciales non réglementées telles que les problèmes de stationnement, le dépôt illégal de déchets...

De plus, la présence excessive de commerces informels peut affecter négativement la valeur immobilière des résidences environnantes en raison de l'incertitude juridique et de l'absence de contrôle sur le développement urbain.

Ces impacts soulignent la nécessité d'une planification urbaine intégrée et d'une réglementation efficace pour assurer un développement équilibré et durable de la zone.

## **5. Facteurs socio-économiques liés aux activités commerciales dans cette zone :**

Les activités commerciales dans le quartier Boutrifis sont intimement liées à une multitude de facteurs économiques et sociaux :

Sur le plan économique, ces commerces contribuent à la dynamisation de l'économie locale en générant des revenus pour les commerçants, en créant des emplois informels et en stimulant les échanges commerciaux au sein de la communauté.

Cependant, la prédominance des commerces informels peut également refléter des réalités sociales telles que le chômage, la précarité économique et l'absence de réglementation efficace. Ces facteurs sont souvent interconnectés

et peuvent avoir des implications profondes sur la stabilité sociale et économique de la zone, notamment en termes d'inégalités et de vulnérabilités socio-économiques.

## **6. Conclusion :**

La concentration des activités commerciales dans le quartier de Boutrifis, en particulier dans la zone de 'Fekkani' qui abrite plusieurs magasins illégaux, peut être attribuée à plusieurs facteurs qui contribuent au non-respect des procédures légales. Parmi ces facteurs figurent les difficultés financières et les complications bureaucratiques, qui entraînent des conséquences négatives sur la communauté locale.

Ces conséquences négatives incluent la diminution des recettes fiscales, ce qui a un impact défavorable sur l'économie locale et les services publics. De plus, cela peut encourager les activités illégales et les comportements illicites au sein de la communauté, augmentant ainsi les tensions et les violences. De plus, ces activités illégales faussent le marché local et faussent les règles de concurrence équitables.

Il est donc important que les individus comprennent que le respect des lois et des procédures officielles n'est pas seulement un devoir juridique et moral, mais garantit également la protection de leurs intérêts personnels et de leur sécurité à long terme.

## **Chapitre 05 : La mixité d'usage (horizontale et verticale) résidentielle et commerciale**

1. Préambule
2. Etude de la typologie de mixité d'usage
3. Facteurs favorisant la mixité résidentielle et commerciale
4. Analyse des impacts de la mixité d'usage
5. Propositions pour une meilleure intégration de la mixité résidentielle et commerciale et perspectives
6. Conclusion

## 1. Préambule :

“Alors que dans les années 1960-70 les urbanistes séparaient les habitations des activités professionnelles, aujourd’hui les grands projets urbains tendent à réunir ces fonctions pour créer un quartier à l’échelle d’un immeuble. Les immeubles se transforment et deviennent multifonctions. On assiste à une volonté claire des métropoles de favoriser la mixité des usages des bâtiments pour pouvoir créer une effervescence à l’intérieur même d’un quartier”.<sup>1</sup>

Donc, la mixité résidentielle et commerciale est devenue un sujet central dans la planification urbaine contemporaine, où les villes cherchent à créer des environnements dynamiques et inclusifs pour leurs habitants. Cette approche urbaine vise à intégrer harmonieusement les fonctions résidentielles et commerciales dans un même espace, favorisant ainsi la création de quartiers complets et vivants.

La mixité résidentielle et commerciale offre de nombreux avantages, tels que la diversification des usages du sol urbain, la création d'emplois locaux, la stimulation de l'activité économique et la promotion de la convivialité et de la diversité urbaine.

Cependant, elle pose également des défis en termes de planification, de gestion et de préservation de la qualité de vie des habitants. Dans ce contexte, il est essentiel d'analyser les différentes dimensions de la mixité résidentielle et commerciale, ainsi que ses impacts sur les villes et leurs habitants, afin de concevoir des politiques et des stratégies efficaces pour son intégration réussie dans l'environnement urbain.

---

<sup>1</sup> La mixité des usages des bâtiments, une nouvelle norme urbaine #1, (Consulté le 05/03/2024), (<https://vertone.com/blog>)

## 2. Etude de la typologie de mixité d'usage :

La mixité d'usage peut prendre différentes formes, notamment la mixité horizontale et verticale.

### 2.1 La mixité horizontale :

La mixité horizontale se réfère à la coexistence de différentes fonctions ou activités sur un même niveau ou dans un même quartier.

Cela signifie que des usages variés, tels que résidentiels et commerciaux sont répartis de manière équilibrée dans l'espace urbain, sans superposition verticale.

- Ce type de mixité se trouve à l'échelle de notre zone d'étude : le quartier de Boutrifis, mais un peu rare (**Photo 8**).

### 2.2 La mixité verticale

La mixité verticale se réfère à la superposition de différentes fonctions ou activités dans un même bâtiment ou complexe immobilier.

Contrairement à la mixité horizontale, qui se déploie sur un seul niveau ou dans un quartier, la mixité verticale permet d'intégrer plusieurs usages sur plusieurs étages d'un même immeuble.

Par exemple, un bâtiment mixte peut combiner des logements résidentiels aux étages supérieurs avec des commerces ou des bureaux aux étages inférieurs.

- Ce type de mixité est le plus célèbre dans le quartier Boutrifis (**photo 9**).

**Photo 08 : Une mixité horizontale dans le quartier Boutrifis**



Source : photo prise par l'étudiante en 2024

**Photo 09 : Une mixité verticale dans ce quartier**



Source : photo prise par l'étudiante 2024

### **3. Facteurs favorisant la mixité résidentielle et commerciale :**

La promotion de la mixité résidentielle et commerciale repose sur divers facteurs qui favorisent son développement et son intégration harmonieuse dans l'environnement urbain. Voici quelques-uns de ces facteurs :

➤ Politiques d'aménagement urbain favorables :

L'adoption de plans directeurs d'urbanisme qui encouragent la densification douce, la création de quartiers mixtes et la préservation de l'environnement naturel.

➤ Incitations financières :

Des incitations financières pour encourager les promoteurs immobiliers à investir dans des projets de mixité résidentielle et commerciale. Cela inclure des subventions gouvernementales, des réductions d'impôts pour les projets qui intègrent des usages variés dans un même espace urbain.

➤ Partenariats public-privé :

Les partenariats entre les secteurs public et privé jouer un rôle clé dans la promotion de la mixité résidentielle et commerciale. Les directions peuvent encourager la création de quartiers mixtes qui répondent aux besoins des habitants tout en stimulant l'activité économique locale.

➤ Concertation et participation citoyenne :

La concertation et la participation citoyenne sont essentielles pour assurer le succès de la mixité résidentielle et commerciale. Les habitants doivent être impliqués dès le début du processus de planification urbaine pour exprimer leurs besoins et leurs préoccupations, et contribuer à la conception de quartiers mixtes qui répondent à leurs attentes.

## **4. Analyse des impacts de la mixité d'usage :**

### **4.1 Impacts sur la qualité de vie de résidents :**

#### **4-1-1 Impact positif :**

- En facilitant l'accès à une variété de services, de commerces et d'espaces publics.
- Il contribue à améliorer le bien-être des résidents en leur offrant un milieu de vie agréable et stimulant.
- Les quartiers mixtes offrent souvent un plus large éventail de divertissements et d'options de divertissement, améliorant l'interaction sociale et renforçant le sentiment d'appartenance à la communauté.

#### **4-1-2 Impact négatif :**

Après une courte discussion avec certains habitants de quartier Boutrifis, il est devenu clair que la mixité commerciale et résidentielle leur cause certains effets négatifs, notamment les suivants :

- La création de quartiers mixtes attractifs entraîne une hausse des prix de l'immobilier, ce qui peut exclure les résidents à faible revenu. Les habitants historiques contraintes de quitter leur quartier en raison de l'augmentation des loyers et des coûts de la vie, ce qui peut entraîner une perte de diversité sociale et culturelle.
- Conflits d'usage et les nuisances : La cohabitation des fonctions résidentielles et commerciales entraînent des conflits d'usage, tels que des problèmes de bruit, de pollution, de circulation ou de sécurité.
- Les commerces génèrent du trafic, du bruit et surtout des déchets qui nuisent à la qualité de vie des résidents (**Photo 10**).

**Photo 10 : Les déchets de magasins**



**Source :** photos prises par l'étudiante en 2024

- L'occupation illégale des trottoirs rend la circulation des piétons difficile (Photo11).

**Photo 11 : problème de trottoir dans le quartier de Boutrifis**



Source : photos prise par l'étudiante en 2024

#### **4.2 Impacts sur la prospérité commerciale et la vitalité économique de quartier :**

Sur le plan économique, la mixité résidentielle et commerciale favorise la prospérité commerciale grâce à des quartiers mixtes qui attirent généralement un public diversifié, permettant aux commerçants de cibler différents segments de marché et d'adapter leur offre en conséquence. De plus, la proximité des lieux de résidence et de travail favorise la fréquentation des commerces de proximité et des petits artisans, ce qui contribue à dynamiser l'économie locale et à créer un tissu économique résilient et durable.

### **4.3 Impacts sur l'aménagement urbain :**

La mixité résidentielle et commerciale joue un rôle crucial dans l'aménagement urbain en favorisant un développement équilibré et durable des villes.

- L'utilisation optimale du sol : en intégrant des fonctions résidentielles et commerciales dans un même espace.
- L'accessibilité : la mixité contribue à créer des quartiers vivants et animés où les habitants peuvent trouver les services et les commerces nécessaires à leur vie quotidienne à proximité de leur domicile.
- Diminuer la pollution : cette proximité des lieux de vie et de travail réduit les déplacements domicile-travail, favorise l'utilisation des modes de transport doux et contribue à réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- La mixité résidentielle et commerciale permet également de revitaliser les quartiers dégradés en attirant de nouveaux habitants et en stimulant l'activité économique locale.
- Encourager la diversification des usages du sol urbain.
- La mixité favorise la création d'emplois dans des secteurs variés tels que le commerce de détail.
- Contribuer à renforcer l'identité et le caractère distinctif des quartiers: en préservant leur patrimoine bâti et en favorisant la création d'espaces publics conviviaux où les habitants peuvent se rencontrer et interagir.

## **5. Propositions pour une meilleure intégration de la mixité résidentielle et commerciale et perspectives :**

**5.1 Propositions :** On à donner ces propositions spécifiques pour une meilleure intégration de la mixité résidentielle et commerciale :

- ✓ **Approches de planification urbaine intégrées** : Les municipalités devraient adopter des approches de planification urbaine intégrées qui favorisent la mixité résidentielle et commerciale. Cela implique de concevoir des quartiers où les fonctions résidentielles et commerciales sont étroitement intégrées, avec un accès facile aux services, aux transports et aux espaces publics. Les plans directeurs urbains devraient encourager la création de zones mixtes où les habitants peuvent vivre, travailler et se divertir dans un même quartier, réduisant ainsi les besoins de déplacement et favorisant la convivialité et la diversité urbaine.
- ✓ **Mesures de soutien aux commerces de proximité** : Les municipalités devraient mettre en place des mesures de soutien aux commerces de proximité pour encourager leur développement dans les quartiers mixtes. Cela inclure des subventions ou des réductions d'impôts pour les petits commerçants, des programmes de formation et d'accompagnement pour les entrepreneurs locaux. Les municipalités peuvent également faciliter l'installation de commerces mixtes, tels que des espaces commerciaux au rez-de-chaussée des immeubles résidentiels, pour renforcer la vitalité économique des quartiers.
- ✓ **Participation citoyenne et prise en compte des besoins des résidents** : Prendre en compte des besoins des résidents dans le processus de planification et de gestion des quartiers mixtes.
- ✓ **Réglementations adaptées** : Les réglementations en matière d'urbanisme et de construction doivent être adaptées pour favoriser la mixité résidentielle et commerciale. Cela inclure la révision des codes du bâtiment pour permettre la construction de bâtiments mixtes, la simplification des procédures administratives pour les projets de développement mixte, ou l'adoption de normes de qualité environnementale pour garantir le confort et la sécurité des habitants.

✓ **Réduire les effets négatifs** par :

1. La création des parkings.
2. Elargir et condenser les routes secondaires et tertiaires, et spécialiser des voies de passage aux camions de marchandises.
3. Installer des feux de circulation réglementaires et adopter des voies piétonnes pour protéger les résidents du danger d'accidents de la route.
4. Créer des aires de jeux pour les enfants dans la zone au lieu de jouer aléatoirement dans les rues.
5. Intensifier la plantation d'arbres pour lutter contre les gaz émis (la pollution de l'aire).
6. Augmenter le nombre de décharges et les nettoyer en permanence.
7. Etudier les types de commerces et déterminer ce qui convient à leur présence dans un quartier résidentiel et prévenir ce qui est le plus gênant.
8. Réduire la valeur des taxes et confier aux commerçants ou aux résidents locataires la responsabilité d'aménager et d'organiser le trottoir et l'éclairage.
9. Améliorer les réseaux d'assainissement.
10. Assurer la sécurité.

## **5.2 Perspectives :**

Dans le domaine d'aménagement urbain, les perspectives de mixité d'usage résidentielle et commerciale dans les villes sont prometteuses, mais nécessitent une approche réfléchie et coopérative. Voici quelques perspectives principales pour l'avenir :

- **Développer des quartiers complets et durables** : L'intégration de la diversité résidentielle et commerciale contribue à la création de quartiers plus complets et durables, où les résidents peuvent accéder à une variété de

services, d'entreprises et d'opportunités économiques, ce qui élimine le besoin de se rendre au centre-ville. , allégeant ainsi la pression qui pèse sur eux et réduisant le recours aux transports. Cela se fait en favorisant une densification douce et une diversification des utilisations des sols urbains.

- **Développement du commerce local** : La mixité résidentielle et commerciale peut stimuler l'activité économique locale en favorisant la création d'emplois, en soutenant les petits commerces et en améliorant la vitalité commerciale des quartiers. Cela contribue à la création d'un tissu économique dynamique et global bénéficiant à tous les habitants.
- **Améliorer la qualité de vie Atteindre le bien-être urbain** : Les quartiers mixtes offrent une meilleure qualité de vie, avec un accès facile aux services, aux espaces verts et aux équipements communautaires, favorisant les modes de vie actifs, les interactions sociales, renforçant ainsi le tissu social des quartiers.
- **Adaptation aux défis urbains contemporains** : Dans le contexte du changement climatique, de la pression foncière et de la transition vers des modes de vie plus durables, la mixité résidentielle et commerciale joue un rôle important dans l'adaptation des villes aux défis urbains contemporains. En favorisant la densification urbaine, en réduisant les déplacements en voiture et en préservant les ressources naturelles, les quartiers à usage mixte peuvent contribuer à créer des villes plus résilientes et plus responsables sur le plan environnemental c'est-à-dire que créer des villes durables.

## **6. Conclusion :**

Dans le domaine de l'immobilier, la notion de mixité implique la coexistence de diverses activités dans un même espace, englobant notamment des fonctions résidentielles et socioéconomiques telles que des bureaux, des commerces, des institutions, des services publics ou des espaces verts.

Cette diversité se manifeste à deux niveaux : à l'échelle de la rue, appelée mixité horizontale, et à l'intérieur d'un même édifice, désignée sous le terme de mixité verticale. Cette dernière se matérialise généralement par la présence de commerces au rez-de-chaussée, suivis de bureaux et de logements aux étages supérieurs.

Cette combinaison favorise une utilisation plus efficace du sol urbain et crée des environnements urbains dynamiques et diversifiés.

## **Conclusion générale**

### **Conclusion générale:**

Dans le domaine de l'immobilier, la notion de mixité implique la coexistence de diverses activités dans un même espace, englobant notamment des fonctions résidentielles et socioéconomiques telles que des bureaux, des commerces, des institutions, des services publics ou des espaces verts. Cette diversité se manifeste à deux niveaux : à l'échelle de la rue, appelée mixité horizontale, et à l'intérieur d'un même édifice, désignée sous le terme de mixité verticale. Cette dernière se matérialise généralement par la présence de commerces au rez-de-chaussée, suivis de bureaux et de logements aux étages supérieurs. Cette combinaison favorise une utilisation plus efficace du sol urbain et crée des environnements urbains dynamiques et diversifiés.

En conclusion, notre étude sur la mixité des immobilières résidentielles et commerciales dans le quartier de Boutrifis a permis de mettre en lumière l'importance de cette dynamique pour le développement urbain durable. Nous avons constaté que la cohabitation des fonctions résidentielles et commerciales peut générer des synergies positives, telles que la création d'un environnement de vie animé, la diversification des services disponibles et la stimulation de l'activité économique locale. Cependant, nous avons également identifié plusieurs défis, notamment la gestion des conflits d'usage, la préservation de la qualité de vie des habitants et la promotion d'une mixité équilibrée et inclusive. Pour surmonter ces défis, il est essentiel d'adopter une approche intégrée et participative, impliquant les différents acteurs urbains dans la planification et la gestion de l'espace urbain.

Enfin, notre étude souligne l'importance de politiques d'aménagement urbain flexibles et adaptatives, capables de répondre aux besoins évolutifs des quartiers urbains en matière de mixité des usages, tout en préservant leur identité et leur caractère spécifique.

## Liste des références en français :

### Mémoires de mastre :

- B.KAMRI, dynamique urbaine et nouvelle centralité – cas d'étude quartier Boutrifis, mémoire de master, spécialité : ville et dynamique spatiale, faculté de SNV, université de Djelfa, 2019.
- R.OTMANE, l'équipement sportif comme outil d'insertion urbaine, mémoire de master, spécialité : projet urbain, département d'architecture, université de Biskra, 2019.

### Rapports administratifs :

- Monographie de la wilaya de Djelfa 2024
- Plan d'occupation des sols (POS) N°06 ; 2014
- Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) 2008.
- Rapport dossier d'exécution Boutrifis 4 groupes, L'URBATIA, 2006.

### Articles et sites web :

- Faire progresser la mixité fonctionnelle dans les tissus urbains existants et dans les projets, Fiche méthodologique pour la mise en œuvre du SRCAE Nord-Pas-de-Calais.
- Gaël Le Boulch. Approche systémique de la proximité : définitions et discussion. 3èmes Journées de la Proximité, Dec 2001, France.
- La mixité des usages des bâtiments, une nouvelle norme urbaine #1, (<https://vertone.com>), (Consulté le 05/03/2024).
- VIVRE EN VILLE « Maintien des aînés dans leur milieu de vie », 2018. [<https://collectivitesviables.org>], Consulté le 28 février 2024.
- (<https://collectivitesviables.org>) consulté le 27/02/2024
- (<https://www.paris-normandie.fr>) Le 27/02/2024
- [www.choros.epfl.ch/pdf](http://www.choros.epfl.ch/pdf)

## Listes des références

---

- (<http://www.lesechos.fr>) consulté le 28/04/2024
- (<http://www.alamyimages.fr>) consulté le 28/04/2024
- (<http://scollectivitesviables.org>) consulté le 28/04/2024
- (<https://fr.tutiempo.net>) Consulté le 17/02/2024

## Résumé :

Le mémoire explore l'impact de la diversité des utilisations immobilières résidentielles et commerciales dans le quartier de Boutrifis, en se concentrant sur l'analyse de son influence sur l'environnement urbain et les habitants, ainsi que sur les propositions en matière de planification urbaine. Il aborde des questions telles que les formes de diversité urbaine et leurs conditions, en mettant l'accent sur la recherche d'un équilibre entre les différents usages des espaces urbains. En conclusion, il souligne l'importance d'adopter des politiques d'urbanisme résilientes et adaptatives pour répondre aux besoins évolutifs des quartiers urbains tout en préservant leur identité et leur caractère distinctif.

**Mots clés:** Djelfa, quartier de Boutrifis, mixité immobilière, mixité résidentielle.

## المخلص:

تتناول المذكرة تأثير الاستعمال المتنوع للعقار "التجاري والسكني" على مستوى حي بوتريفيس، حيث تركز على تحليل مدى أثره على البيئة الحضرية وعلى السكان وكذا على تدابير التخطيط الحضري. تم طرح أسئلة حول أشكال التنوع الحضري وشروط تطبيقه، مع التركيز على إيجاد التوازن بين الاستخدامات المختلفة للمجالات الحضرية. وفي الختام، تم تسليط الضوء على أهمية اعتماد سياسات تخطيط حضرية مرنة وقابلة للتكيف للاستجابة للاحتياجات المتطورة للأحياء الحضرية مع الحفاظ على هويتها وطابعها المتميز.

**الكلمات المفتاحية:** الجلفة، حي بوتريفيس، المزيج العقاري، التنوع السكني.

## Abstract :

The thesis examines the impact of diversity in residential and commercial real estate uses in the Boutrifis neighborhood, focusing on analyzing its influence on the urban environment and inhabitants, along with propositions for urban planning. It addresses issues such as forms of urban diversity and their conditions, emphasizing the search for balance between different uses of urban spaces. In conclusion, it underscores the importance of adopting flexible and adaptive urban planning policies to meet the evolving needs of urban neighborhoods while preserving their identity and distinct character

**Keywords :** Djelfa, Boutrifis district, real estate mix, residential mix.

**La répartition de population du quartier Boutrifis par sexe et par âge**

<b>Tranches D'âge</b>	<b>Masculin</b>		<b>Féminin</b>	
	<b>Total</b>	<b>%</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
0 - 4 Ans	1205	13,84	1061	12,89
5 - 9 Ans	1029	11,82	955	11,60
10-14 Ans	1031	11,84	963	11,69
15-19 Ans	1037	11,91	984	11,95
20-24 Ans	933	10,71	945	11,47
25-29 Ans	789	9,06	795	9,65
30-34 Ans	553	6,35	534	6,49
35-39 Ans	489	5,62	480	5,83
40-44 Ans	369	4,24	369	4,48
45-49 Ans	327	3,75	324	3,94
50-54 Ans	227	2,61	225	2,73
55-59 Ans	211	2,42	188	2,28
60-64 Ans	133	1,53	119	1,44
65-69 Ans	139	1,60	113	1,37
70-74 Ans	98	1,12	79	0,97
75-79 Ans	73	0,84	54	0,65
80-84 Ans	36	0,41	24	0,29
85 ans & +	30	0,35	23	0,28
Total de quartier	8709	100	8235	100

**Source : l'Assemblée populaire communale**