

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
UNIVERSITE CONSTANTINE 3



INSTITUT DE GESTIONS DES TECHNIQUES URBAINES

DEPARTEMENT : GESTION DES VILLES ET URBANISATION

N° d'ordre :... ..

Série :... ..

Mémoire de Master

Filière : Gestion des techniques urbaines

Spécialité : Management des villes

**EFFETS DES EQUIPEMENTS SANITAIRES SUR LA
REHABILITATION DE L'IMAGE DU QUARTIER**

ZOUAGHI SLIMANE (CONSTANTINE)

Dirigé par :

Mme MEBIROUK Hayet

Présenté par :

CHOUIT FAIROUZ

Année Universitaire 2021/2022.

Session : Juin

TABLE DE MATIERES

| | |
|-------------------------------|------|
| Dédicace | I |
| Remerciements | II |
| Table de matieres | III |
| Table des tableaux | VIII |
| Table des illustrations | X |
| Table des abréviations | XV |

INTRODUCTION GENERALE

| | |
|--|---|
| Introduction | 1 |
| Problématique | 2 |
| Hypothèse | 3 |
| Objectifs de la recherche | 3 |
| Choix du thème et de la ville..... | 4 |
| Méthodologie de recherche | 5 |
| Structure de mémoire. | 5 |
| Obstacles rencontrés dans l'élaboration de la recherche..... | 6 |

PARTIE 01 : PHASE EXPLORATOIRE

CHAPITRE 01 : THEORIE ET CONCEPTS

| | |
|--|----|
| Introduction..... | 8 |
| I.Image de la ville..... | 8 |
| I.1. La ville..... | 8 |
| I.2. L'image | 9 |
| I.2.1. Définition | 9 |
| I.2.2. Les échelles de l'image | 10 |
| I.2.3. L'image de la ville | 10 |
| I.2.4. L'importance de l'image de la ville | 11 |
| I.2.5. Les éléments composant l'image du territoire | 11 |
| I.2.6. La construction de l'image du territoire..... | 12 |
| I.2.7. Les dynamiques constituant l'image d'un territoire | 13 |
| I.2.8. La construction de l'image de la ville selon Kevin lynch | 13 |
| I.2.9. Les fonctions de l'image de la ville | 15 |
| I.2.9.1 L'image urbaine a une fonction intégratrice | 15 |
| I.2.9.2 L'image urbaine a une fonction sécurisante | 15 |
| I.2.9.3 L'image urbaine a une fonction formatrice et conservatrice | 15 |
| I.2.9.4 L'image urbaine a une fonction de régulation sociale | 15 |
| I.2.10. La politique d'image | 16 |

| | |
|--|----|
| I.2.11. Image des quartiers | 16 |
| II. REHABILITATION | 17 |
| II.1. Définitions de la réhabilitation | 17 |
| II.2. Principes de la réhabilitation | 18 |
| II.3. Les enjeux de la réhabilitation | 18 |
| II.4 Les objectifs de la réhabilitation | 19 |
| II.5. Les types de réhabilitation | 19 |
| II.5.1. La réhabilitation légère | 19 |
| II.5.2. La réhabilitation moyenne | 19 |
| II.5.3. La réhabilitation lourde..... | 20 |
| II.5.4. La réhabilitation exceptionnelle | 20 |
| II.6. Réhabilitation et image | 20 |
| III.DYNAMIQUE URBAINE | 21 |
| III.1 Définition de la dynamique urbaine | 21 |
| III.2. Les équipements et la dynamique urbaine | 22 |
| III.2.1. Définition des équipements | 22 |
| III.2.2 Classification des équipements urbains | 22 |
| III.2.3. Relation entre l'équipement et la dynamique urbaine | 24 |
| III.3. L'habitat et la dynamique urbaine | 25 |
| Conclusion | 26 |
| CHAPITRE 02 : ANALYSE DES EXPERIENCES INTERNATIONALES | |
| Introduction | 28 |
| I. EXEMPLE 01 : La réhabilitation de quartier des pins à Haguenau..... | 28 |
| I.1. Justification du choix | 28 |
| I.2. Présentation du quartier | 28 |
| I.3. Le contexte | 29 |
| I.4. Le cout de l'opération | 29 |
| I.5. Les acteurs | 30 |
| I.6. Objectifs de l'opération..... | 30 |
| I.7. La réhabilitation du quartier | 30 |
| I.8. L'intervention | 30 |
| I.9. Difficulté particulièrement marquée sur le site | 32 |
| I.10. Résultat de l'intervention..... | 32 |
| II. EXEMPLE 02 : la transformation de la cité Frais Vallon..... | 32 |
| II.1. Choix de l'exemple | 32 |
| II.2. La présentation de la cité | 33 |

| | |
|--|----|
| II.3. Contexte | 34 |
| II.4. L'intervention | 34 |
| II.5. Autre problématique | 35 |
| II.6. Nouvelle intervention | 35 |
| III. EXEMPLE 03 : Loures, changer l'image d'un quartier..... | 36 |
| III.1. Le choix de l'exemple | 36 |
| III.2. La Situation | 36 |
| III.3. Le contexte | 37 |
| III.4. Les résultats de ce projet | 37 |
| III.5. Impact | 38 |
| III.5.1. Impact sur le gouvernement | 38 |
| III.5.2. Impact sur la culture et les acteurs culturels locaux | 38 |
| III.5.3. Impact sur le territoire et la population | 38 |
| III.6. Evaluation (résultat du questionnaire) | 39 |
| IV. EXEMPLE 04 : Le quartier des Merisiers à Trappes..... | 40 |
| IV.1. Choix de l'exemple | 40 |
| IV.2. Situation du quartier..... | 40 |
| IV.3. La genèse..... | 40 |
| IV.4. Problématique et la nécessité d'une opération..... | 40 |
| Conclusion : | 42 |

PARTIE 02:TRAVAIL DE TERRAIN

CHAPITRE 03 : ETAT DES LIEUX

| | |
|---|----|
| Introduction | 44 |
| I. Présentation de la wilaya de Constantine..... | 45 |
| I.1 La situation | 45 |
| I.2. Répartition par secteurs et quartiers de Constantine | 47 |
| II. Présentation de quartier zouaghi slimane..... | 48 |
| II.1. Situation | 48 |
| II.2 Répartition des POS dans le quartier Zouaghi Slimane | 49 |
| II.3 Délimitation de l'aire d'étude | 50 |
| II.4 Choix de l'aire d'étude | 51 |
| III. Diagnostic Territorial Partagé | 51 |
| III.1 Diagnostic technique..... | 51 |
| III.1.1 Dimension environnementale | 51 |
| III.1.1.1 L'accessibilité et l'environnement Immédiat de l'aire d'étude | 51 |
| III.1.1.2 Données physiques | 53 |

| | |
|--|----|
| III.1.2 Dimension urbaine | 57 |
| III.1.2.1. La trame viaire | 57 |
| III.1.2.2. Evolution urbaine de l'aire d'étude (croissance urbaine)..... | 58 |
| III.1.2.3. Logement | 59 |
| III.1.2.4. Transport | 61 |
| III.1.2.5. Les espaces publics | 62 |
| III.1.2.6. L'appropriation des espaces publics | 62 |
| III.1.3. Dimension relative à l'image (paysagère)..... | 64 |
| III.1.3.1. Les points de repères | 64 |
| III.1.3.2. Les Nœuds | 65 |
| III.1.3.3. Les entités..... | 66 |
| III.1.3.4 Lecture des façades | 67 |
| a) Façades à usage d'habitation..... | 67 |
| b) Les façades à usage commerciale | 72 |
| III.1.3.5. Analyse des boulevards urbains de l'aire d'étude | 73 |
| A. Boulevard des cliniques | 74 |
| B. Boulevard Boussena Abdelmadjid..... | 76 |
| C. Boulevard ghedjhedj Salah..... | 77 |
| III.1.4 Dimension socio-économique | 79 |
| III.1.4.1 Population de quartier Zouaghi Slimane | 79 |
| III.1.4.2 Activité commerciale | 80 |
| III.1.4.3 Services | 83 |
| III.1.4.5. Equipements et attractivité | 88 |
| III.1.5 Dimension de gestion | 89 |
| Synthèse du diagnostic technique | 92 |
| Conclusion | 96 |

CHAPITRE 04 : CONCERTATION ET INTERPRETATION

| | |
|---|-----|
| Introduction | 98 |
| I. Diagnostic partagé | 98 |
| I.1. Identification des acteurs | 98 |
| I.2. Qu'est- ce que la concertation..... | 98 |
| I.2.1. Résultats de l'entretien avec les acteurs publics | 98 |
| I.2.2. Les enjeux de projet des équipements sanitaires expliqué par le wali | 100 |
| I.2.3. Méthode d'échantillonnage pour une enquête par questionnaire | 101 |
| I.2.3.2. La réalisation de l'enquête | 101 |
| a. test du questionnaire | 100 |

| | |
|---|-----|
| b. La distribution du questionnaire | 101 |
| c. L'interprétation du questionnaire | 102 |
| I.3. La confrontation des résultats avec les instruments d'urbanismes | 117 |
| Les enjeux | 119 |

CONCLUSION GENERALE

| | |
|---------------------------|-----|
| Conclusion générale | 125 |
| Bibliographie..... | 127 |
| Annexes | |
| Résumé | |

Résumé :

Situé dans la zone périphérique Sud de Constantine, le quartier Zouaghi Slimane a connu une certaine dynamique urbaine se traduisant par la réalisation de nombreux projets d'investissements en l'occurrence l'implantation des équipements sanitaires privés. Ce qui confirme le lien fort entre la dynamique et les services disponibles (public/privé), notamment par l'offre des équipements (économiques, sociaux, spatiaux).

La stratégie d'attirer les investisseurs (publics / privés) constitue un élément fondamental dans le territoire et son développement. L'image de ce dernier et son amélioration jouent un rôle considérable dans ladite stratégie. L'image s'adresse à tous citoyens notamment aux habitants du quartier en leur procurant de la solidarité, de l'appartenance et de la satisfaction.

C'est dans cette problématique d'image de quartier que s'inscrit notre recherche. Elle vise à étudier les effets des équipements sanitaires privés sur l'image du quartier et sur les éléments connexes à savoir la qualité de vie et l'attractivité urbaine.

Pour atteindre notre objectif, le travail a été structuré autour de deux parties (théorique et pratique) en recourant à la démarche du Diagnostic Territoriale Partagé comme approche qualitative participative permettant d'identifier les acteurs concernés (acteurs publics, usagers) , de connaître leurs points de vue contradictoires, pour ensuite les confronter avec les textes en vigueur afin de définir les enjeux finaux à travers lesquels sera renforcée et développée l'image actuelle.

En somme, les actions portant sur la construction ou l'amélioration de l'image d'un territoire n'ont de sens que si les acteurs publics disposent d'une connaissance suffisante du territoire, de ses potentialités ainsi que de ses faiblesses.

Mots clés : Réhabilitation, Image de quartier, Attractivité, Dynamique urbaine, Equipements sanitaires privés, Qualité de vie.

Abstract

Located in the southern peripheral zone of Constantine, the Zouaghi Slimane neighborhood has experienced a certain urban dynamic resulting in the realization of numerous investment projects, in this case the establishment of private health facilities. This confirms the strong link between the dynamics and the available services (public/private), in particular by the offer of facilities (economic, social, spatial).

The strategy of attracting investors (public / private) is a fundamental element in the territory and its development. The image of the latter and its improvement plays a considerable role in the said strategy. The image is addressed to all citizens, especially to the inhabitants of the district, providing them with solidarity, belonging and satisfaction.

Our research is part of this problematic of neighborhood image. It aims to study the effect of private sanitary facilities on the image of the neighborhood and on the related elements of quality of life and urban attractiveness.

To reach our objective, the work was structured around two parts (theoretical and practical) using the Shared Territorial Diagnosis approach as a participative qualitative approach to identify the actors involved (public actors, users), to know their contradictory points of view, and then to confront them with the texts in force in order to define the final issues through which the current image will be reinforced and developed.

In short, actions to build or improve the image of a territory only make sense if public actors have sufficient knowledge of the territory, its potential and its weaknesses.

Keywords : Rehabilitation, Neighborhood image, Attractiveness, Urban dynamics, Private sanitary facilities, Quality of life.

ملخص :

يقع حي زواغي سليمان في المحيط الجنوبي لقسنطينة، قد شهدت ديناميكية حضرية معينة، والذي ترجم بالعديد من المشاريع الاستثمارية ، في هذا الصدد إنشاء مرافق صحية خاصة. هذا يؤكد الصلة القوية بين الديناميكية والخدمات المتاحة (العامة/الخاصة)، ولا سيما من خلال توفير التجهيزات (اقتصاديا اجتماعيا ومجاليا).

وتشكل استراتيجية جذب المستثمرين (من القطاعين العام والخاص) عنصرا أساسيا في الإقليم وفي تنميته. تلعب صورة هذا الأخير وتحسينه دورا كبيرا في الاستراتيجية المذكورة. وتستهدف الصورة جميع المواطنين، وخاصة سكان الحي، مما يوفر لهم التضامن، الانتماء والرضا.

في اشكالية صورة الحي هذه، تم ادراج بحثنا. يهدف إلى دراسة تأثير المرافق الصحية الخاصة على صورة الحي والعناصر ذات الصلة، من نوعية الحياة والجاذبية الحضرية.

لتحقيق هدفنا، تم تنظيم العمل على جزأين (نظري وعملي) باستخدام نهج التقييم الإقليمي المشترك كنهج تشاركي نوعي لتحديد الجهات الفاعلة المعنية (الجهات الفاعلة العامة، والمستعملون)، لمعرفة وجهات نظرهم المتناقضة، ثم مواجهتها بالنصوص السارية من أجل تحديد الرهانات النهائية التي سيتم من خلالها تعزيز الصورة الحالية وتطويرها.

وباختصار، لا تكون الإجراءات الرامية إلى بناء أو تحسين صورة الإقليم منطقية إلا إذا كانت الجهات الفاعلة العامة لديها معرفة كافية بالإقليم وإمكاناته ونقاط ضعفه.

الكلمات المفتاحية : اعادة تأهيل , صورة الحي، الجاذبية، الديناميكية الحضرية، التجهيزات الصحية الخاصة، نوعية الحياة.