



INSTITUT DE GESTION DES TECHNIQUES URBAINES
DÉPARTEMENT DE GESTION DES VILLES ET D'URBANISATION

N° d'Ordre.....
Série.....

THÈSE

POUR L'OBTENTION DU DIPLÔME DE DOCTORAT 3^{ème} CYCLE

OPTION : GESTION DES VILLES ET URBANISATION

Présenté par : **M^{me} BENAÏSSA ép. MEDJMEDJ MAYA INES**

THÈME

**L'INFLUENCE DU FONCIER
SUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN,
CAS DE CONSTANTINE INTRA MUROS**

Sous la direction du: Pr. Layeb Hafid

Jury d'examen :

Président :	Sahraoui Badia	Professeur, Université de Constantine 3.
Rapporteur :	Layeb Hafid	Professeur, Université de Constantine 3.
Membre :	Bouadam Rokia	M.C Université de Constantine 3.
Membre:	Khalfallah Boudjemaa	Professeur, Université de M'sila.
Membre :	Djeghar Aicha	M.C Université de Constantine 3

SOUTENUE LE : .../2016

*A mon cher Papa "Benaissa Ahmed",
Compagnon de terrains et d'aventures,
Mais aussi de doutes et d'efforts.
Pour son aide sans égale dans l'élaboration de ce travail
comme dans sa concrétisation.*

REMERCIEMENTS:

Mes vifs remerciements vont :

Au directeur de cette thèse mon encadreur : *Pr Layeb Hafid*, que je remercie pour sa patience et la justesse de ses orientations ;

A ma chère maman, pour tout ce qu'elle a fait pour moi et sans qui je ne serais pas où j'en suis aujourd'hui ;

A mon époux : Hakim, pour sa patience et sa compréhension, ainsi que ses chaleureux encouragements.

A ma soeur et mon frère: Manel et Lyes qui m'ont beaucoup soutenus.

A ma famille, tout particulièrement à la mémoire de ma tendre grand mère "*Lella*".

Enfin je remercie toutes celles et tous ceux qui ont contribué de près ou de loin à l'élaboration de ce travail, en l'occurrence *M^r Belbacha Mohamed Lamine*.

SOMMAIRE:

DEDICACES	/
REMERCIEMENTS	/
SOMMAIRE.....	I

CHAPITRE INTRODUCTIF

INTRODUCTION GÉNÉRALE	2
PROBLÉMATIQUE DE LA RECHERCHE	7
MÉTHODOLOGIE D'APPROCHE	8

PREMIERE PARTIE

« CONSTANTINE, LE FONCIER URBAIN »

INTRODUCTION	12
--------------------	----

CHAPITRE 1 : DÉFINITIONS DU FONCIER URBAIN ET SES ACTEURS.

1. Les personnes.....	13
1.1 Les personnes physiques	13
1.2 Les personnes morales.....	13
2. Les biens	14
2.1 Les biens meubles et les biens immeubles	14
a) La classification des immeubles par leurs natures.....	14
b) La classification des immeubles par leurs destinations (art 683 du Code Civil et alinéa 2).....	14
2.2 Les biens domaniaux	14
2.3 Les biens privés	15
3. La propriété.....	15
3.1 Le contenu du droit de propriété	15
3.2 Les modalités de mutation d'un bien foncier	16
3.3 Le contrat de propriété.....	17
a) Les actes authentiques	17
b) Les actes sous seing privé.....	17
Conclusion	18

CHAPITRE 2 : LES INSTRUMENTS DE MAITRISE DU FONCIER.

1. L'expropriation pour cause d'utilité publique	19
2. Le droit de préemption.....	19
3. Les réserves foncières	20
Conclusion	21

CHAPITRE 3: COMPOSANTES DE L'ÉSPACE URBAIN ET ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION DU FONCIER.

1. Extensions extra muros (1840-1970)	25
2. L'Étalement urbain (1971-1982)	27
3. Les Extensions récentes et actuelles (1983- 2015)	29
Conclusion	34
CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE	35

DEUXIEME PARTIE

« CONSTANTINE, LE RENOUVELLEMENT URBAIN »

INTRODUCTION	37
--------------------	----

CHAPITRE 1 : LE RENOUVELLEMENT URBAIN, DÉFINITION ET ORIGINE DU CONCEPT.

1. Terminologie, évolution du mot	39
2. Le Renouveau urbain : mouvement spontané de l'évolution urbaine	40
3. Perception du Renouveau urbain selon les pays.....	40
3.1 Urban Renewal en Amérique	41
3.2 Regeneration urban en Grande Bretagne.....	41
3.3 La Rénovation douce en Allemagne.....	42
3.4 Le Renouveau urbain en France.....	42
4. La requalification urbaine et sa position vis à vis du Renouveau urbain	43
5. les causes du Renouveau Urbain	46
6. Les acteurs qui interviennent dans le processus du Renouveau urbain	46
6.1 Les collectivités locales	47
6.2 L'Etat.....	47
6.3 Les Autres Acteurs	47
7. Présentation d'une Opération de Renouveau urbain d'un quartier	

emblématique de Brest : « la réhabilitation de Recouvrance ».....	47
7.1 Habitat	48
7.2 Espaces publics.....	48
7.3 Développement social du quartier	48
8. Le cadre définitif du Renouveau urbain	49
Conclusion	50

CHAPITRE 2: LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN ALGERIE :CAS DE LA VILLE DE CONSTANTINE.

1. Les opérations de remise à niveau menées à Constantine Intramuros, peuvent elles être considérées comme étant un renouvellement urbain?.....	51
1.1 La réfection des façades du vieux bâti et un projet de réhabilitation de la médina.....	51
a) La politique d'intervention sur les tissus urbains anciens.....	51
b) La remise à niveau du centre	52
1.2 Les tentatives de Renouveau urbain du centre-ville.....	56
a) Les nouveaux hôtels du centre-ville	56
b) Requalification de la place « Kerkeri »	59
c) Le renouvellement du quartier de Bardo : un projet phare pour la modernisation urbaine de Constantine	63
1.3 L'amélioration urbaine des grands ensembles	65
1.4 La résorption de l'habitat précaire	65
1.5 Les opérations de désengorgement de la ville de Constantine	66
a) Traitement de carrefours	66
b) Le Tramway : élément structurant du Renouveau urbain	67
c) Viaduc TransRhumel : La "septième merveille" de Constantine.....	70
d) Le téléphérique : Constantine ... vue du ciel	73
1.6 Projets d'embellissements des axes et entrées de la ville.....	75
Conclusion	75

CHAPITRE 3: LES FACTEURS CONTRAIGNANTS DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN A CONSTANTINE.

1. Les instruments d'urbanisme inadaptés à la dimension de la ville.....	77
--	----

2. Absence de continuité et incohérence entre les acteurs	78
3. L'impact de la crise de logements et les effets du dispositif législatif	78
4. Retard, manque et confusions autour de l'intérêt porté envers le patrimoine	78
5. Taille de l'opération, le financement, encadrement et méthodes.....	81
6. Un fonctionnement problématique dans les services de gestion	81
7. Le contexte social et culturel de Constantine	81
8. L'aspect du foncier	82
Conclusion	83
CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE	86

TROISIEME PARTIE

« LE FONCIER, UNE DIMENSION INTRINSEQUE DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN »

INTRODUCTION	88
--------------------	----

CHAPITRE 1 : LES CRITÈRES DE CHOIX DE L'ÉCHANTILLONNAGE.

1- Présentation des quatre principaux critères de choix des sites à étudier.....	89
1.1 La connaissance historique des sites	89
1.2 La répartition spatiale des sites étudiés	90
1.3 Le statut juridique des sites étudiés	90
1.4 Territoire concernés par le renouvellement urbain.....	90
2- Les sites retenus.....	90

CHAPITRE 2 : PRÉSENTATION DES ENQUÊTES, TRAITEMENT ET ANALYSE DES RÉSULTATS.

PREMIER SITE:

Un habitat ancien, cas de « La Souika » dans le secteur sauvegardé
de la Vieille ville de Constantine

1. La pertinence du choix.....	96
1.1 Sa superficie et sa localisation.....	96
1.2 Son histoire ancienne et contemporaine	97
2. La disponibilité de l'information cartographique.....	99
2.1 Les anciens plans	99
2.2 Le plan cadastral du site élaboré en 1867.....	101

2.3 Le plan parcellaire élaboré dans le cadre du plan de sauvegarde.....	102
2.4 Imagerie satellitaire	103
3. La disponibilité de l'information juridique	104
4. La maîtrise de la méthodologie de traitement des informations	105
5. La disponibilité des éléments de comparaison.....	105
5.1 Présentation du site d'intervention du projet "Mellah Slimane"	109
5.2 Phasage de l'opération.....	109
5.3 Consistance détaillée de la 1 ^{ère} opération: Placette Bâb El Djabia et 03 maisons.....	110
6. Le traitement du site.....	114
6.1 Présentation de l'aspect juridique.....	115
6.2 Première décision	116
6.3 Deuxième décision	116
6.4 L'aspect juridique et technique	117
7. L'analyse des résultats obtenus pour la proposition d'un nouveau mode de prise en charge de l'intervention dans la Vieille ville	131
7.1 L'état du foncier	132
7.2 L'état des constructions et des voies de circulation	135
7.3 Les variantes de financement du projet	139
 Conclusion : Le foncier dans l'habitat ancien, cas de « La Souika » dans le secteur sauvegardé de la Vieille ville de Constantine	 147

DEUXIÈME SITE:

Le foncier dans l'habitat Illicite en dur à Constantine intramuros,

référentiel le projet « BARDO »

1. La pertinence du choix.....	150
1.1 Histoire ancienne et contemporaine du foncier dans les quartiers illicites en dures..	151
2. La disponibilité de l'information cartographique.....	155
2.1 Le plan cadastral de la ville de Constantine élaboré en 1867	155
2.2 L'imagerie satellitaire	156
2.3 La carte « SAFEGE » Constantine.....	157
3. La disponibilité de l'information juridique	158
4. La maîtrise de la méthodologie de traitement des informations	160
5. La disponibilité des éléments de comparaison.....	160

5.1	Présentation du projet "Grand Bardo"	160
5.2	Localisation	165
5.3	Présentation des tranches expropriées du projet « Bardo »	166
a)	Pour le site d'Ain El Asker 1	168
b)	Pour le site d'Ain El Asker 2 (les deux parties).....	169
c)	Pour le site de Benzouid 1	169
d)	Pour le site de Benzouid 2.....	169
e)	Pour le site de l'Avenue de Roumanie 2	169
5.4	Problématique du foncier dans le quartier de Bardo	170
a)	Acquisition des terrains dans le quartier de Bardo.....	170
b)	Démarches et moyens d'acquisition des terrains	172
c)	L'enquête préalable	172
d)	La déclaration d'utilité publique	174
e)	L'enquête parcellaire	174
f)	Les résultats de l'enquête parcellaire.....	175
g)	L'évaluation des biens et droits immobiliers	177
h)	La cession des biens et des droits et transfert de propriété	179
5.5	Les contraintes rencontrées lors du déroulement de l'opération	179
	Conclusion	183
6.	Le traitement des sites de l'habitat illicite en dur	187
6.1	Recensement des sites	187
6.2	Superficies et localisations	189
6.3	Évaluation du cout d'éradication de ces sites illicites en dures à Constantine	190
a)	Enseignements de l'expérience de l'opération du Bardo.....	190
b)	Démarche et paramètres d'analyse	190
7.	Analyse des résultats obtenus	194
7.1	L'identification des propriétaires initiaux	198
7.2	L'observation de configuration des secteurs	200
	Conclusion : Le foncier dans l'habitat illicite en dur à Constantine intramuros, référentiel le projet « BARDO ».....	202

TROISIÈME SITE:

Les enjeux économiques du foncier urbain dans la densification des quartiers : cas de Daksi Abdesslem

1. La pertinence du choix.....	204
2. La disponibilité de l'information cartographique	206
2.1 Pour les informations cadastrales	206
2.2 Pour les informations cartographiques représentatives de la situation actuelle du site.....	207
a) Le fond cartographie de la cité Daksi tiré de la carte « SAFEGE » Constantine.....	207
b) Imagerie satellitaire.....	208
3. La disponibilité de l'information juridique	209
3.1 Pour l'analyse spatiale.....	209
3.2 Pour l'analyse de la copropriété	210
4. La maîtrise de la méthodologie de traitement des informations	210
5. La disponibilité des éléments de comparaison (la grille théorique des équipements).	210
6. Traitement de site.....	211
6.1 D'un point de vue spatial.....	211
6.1.1 L'assiette foncière.....	212
a) La localisation	212
b) Les servitudes	213
c) La consistance cadastrale	213
6.1.2 Historique de l'urbanisation du site	215
a) Consommation foncière globale.....	218
b) Consommation foncière destinée aux équipements	221
c) Consommation foncière destinée aux logements	226
d) Bilan des réalisations des logements	233
e) Bilan des habitants.....	234
7. Les problèmes observés dans la cité du Daksi.....	236
8. Analyse comparative.....	237
8.1 Examen des ratios d'occupation et des densités.....	237
8.2 Étude comparative des résultats	239

Conclusion: Les enjeux économiques du foncier urbain dans la densification des quartiers; cas de Daksi Abdesslem	250
CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE.....	251
CONCLUSION GÉNÉRALE.....	253
RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES.....	255
LISTE DES TABLEAUX.....	265
LISTE DES FIGURES	266
LISTE DES IMAGES.....	267
LISTE DES GRAPHIQUES.....	268
LISTE DES CARTES.....	268
ANNEXE	269
RESUME EN ANGLAIS	270
RESUME EN ARABE	271
RESUME EN FRANÇAIS	272

CHAPITRE INTRODUCTIF

INTRODUCTION GÉNÉRALE

« Tout le monde rêve d'une cité idéale. Sauf ceux qui considèrent comme satisfaisante la ville qu'ils habitent. Mais ils sont rares. Aussi rares que ceux qui trouvent parfaite la société dans laquelle ils vivent. Le philosophe dans sa bibliothèque et le déraciné dans son bidonville rêvent d'une ville qui puisse satisfaire aussi bien leur quotidienneté que leurs fantasmes. »

Michel Ragon - L'homme et les villes (1995)

L'espace est constitué d'une succession indéfinie de terres inhabitées et d'autres habitées. Indépendamment de sa topographie et de la nature de la végétation qu'il comprend, l'espace urbain est différent de l'espace rural. L'urbain fut d'abord ce qui se trouvait à l'intérieur des remparts, des fortifications et le rural ce qui était à l'extérieur. Alors que le rural se caractérisait par un peuplement lié à l'exploitation des terres, l'urbain se caractérisait par le développement d'une économie de marché, et comme lieu de l'organisation de la société¹.

Aujourd'hui la ville concentre toujours des hommes, des activités, des biens et des services. Par la « métropolisation »², la ville est devenue un élément majeur pour le développement et la gestion territoriale. Elle est un facteur essentiel de la structuration de l'espace.

La ville est toujours en pleine mutation. Celle-ci peut s'opérer extramuros mais aussi intramuros. A ce propos, dans les pays développés, les transformations qui sont opérées dans la ville sont étudiées, contrôlées, planifiées, et toute opération d'urbanisme prend suffisamment de temps avant d'être réalisée. Ceci n'est pas le cas pour les pays en voie de développement. Dans ces pays et souvent sous la pression sociale, l'urbanisation échappe à la maîtrise des autorités publiques et engendre :

- L'émergence de l'habitat illicite en dur notamment dans des sites inconstructibles et non viabilisés.
- La saturation des sites urbanisables entraînant la consommation des terrains à haute potentialité agricole.
- La densification des tissus urbains existants.
- Un déficit en matière d'équipements dans les projets d'habitat.

Partant de ce constat, la ville est un objet perçu par des millions de gens, de classe et de caractère très différents, comme étant le produit de nombreux constructeurs successifs qui sont constamment en train d'en modifier la structure pour des raisons qui leur sont propres³

¹ Beaujeu-Garnier J., 1980

² Lacour C., Puissant S., 1999

Avec la croissance de la population et les besoins économiques de plus en plus importants, le monde d'aujourd'hui a tendance à s'urbaniser. Alors qu'il y a à peine quelques dizaines d'années, les grandes villes (ou métropoles) se limitaient à quelques unes par continent, elles sont plus nombreuses maintenant et il est courant d'en compter plusieurs par pays et ce phénomène s'opère toujours au détriment de la campagne.

Aussi bien à l'échelle de la planète qu'à celui d'unités géographiques plus restreintes, les défis majeurs du siècle présent et à venir sont ceux de consilier et maîtriser les interactions entre population, environnement et développement.

En Algérie, la question urbaine est au cœur des mutations de la société. Espace de vie de près de 80%⁴ de la population en 2008, l'urbain, de par ses effets, est devenu le cadre structurant de l'ensemble de la population⁵. En 50 ans, le phénomène a été massif, rapide et parfois brutal tant les bouleversements dans les modes de vie et les structures sociales ont été profonds. Le professeur Salah Eddine Cherrad, de l'université de Constantine, indique que « nous sommes passés de 41 villes à l'indépendance, à 273 unités urbaines de plus de 20.000 habitants aujourd'hui, soit 232 villes de plus qu'à l'indépendance ».

« En 1966, 3 millions de personnes vivaient dans les villes. En 2008, ce sont 16,6 millions d'habitants »⁶, ajoute-t-il.

Il précise aussi pour ce qui est de la répartition de nos villes par zone géographique, que « le littoral et le sublittoral (15 à 20 km de la bande maritime) accuse une forte concentration urbaine, avec 114 villes, soit 49,14% du tissu urbain global. Nous pouvons aussi retenir l'existence de 63 villes dans l'Atlas tellien, 62 villes dans les Hauts-Plateaux et 34 villes sahariennes »⁷.

Les urbanistes algériens ont particulièrement soufferts dans leurs travaux. Le fort taux d'accroissement naturel de population et l'exode rural ininterrompu ont souvent poussés les pouvoirs publics à répondre par l'urgence et presque toujours en proposant des solutions provisoires rapides, partielles et ponctuelles.

L'urgence engendre bien des dysfonctionnements, aussi bien dans les réalisations nouvelles que dans les tissus existants et ces situations s'aggravent et se compliquent avec le temps.

³"L'Image de la cité (1960)", Kevin Lynch (trad. Marie-Françoise Vénard et Jean-Louis Vénard), éd. Dunod, coll. Architecture, urbanisme, 1999 (ISBN 2-10-003716-1), chap. I l'image de l'environnement, p. 2.

⁴ RGPH 2008

⁵Saïd Belguidoum Sociologue, Université de la Méditerranée, Aix – Marseille, Chercheur à l'IREMAM, Aix en Provence

⁶ Salah Eddine Cherrad, " La ville algérienne, bilan d'un demi-centenaire. 1962-2012", Novembre 2012.

⁷ Idem

« La ville est pourtant ce qui compte le plus, qui doit compter le plus. Parce que rien n'est plus nous-mêmes que ça. Quand elle change, c'est nous qui la faisons changer.» Eugène Guillevic (1907-1997)

Conscient des dysfonctionnements urbains, l'Etat essaie, depuis une vingtaine d'années, à travers une série de Lois et de règlements de remettre un peu plus d'ordre en matière, d'occupation des sols, de qualité du bâti et d'aménagement. Evidemment beaucoup de choses ont évoluées mais il reste à faire encore de grands efforts.

Un urbanisme réussi et maîtrisé s'appuie forcément sur un foncier assaini dans sa législation, sa dimension et sa gestion.

Au lendemain de l'indépendance et avec le départ massif des colons, l'Etat a commencé par mettre sous sa protection tous les biens bâtis et non bâtis laissés par ces derniers pour ensuite les déclarer « Biens vacants ». S'en suivirent les grands domaines autogérés agricoles pour les espaces ruraux et les offices de gestion « HLM, CIA, etc... » pour les espaces urbains.

Ce n'est qu'avec l'Ordonnance 74-26 du 20 février 1974 que les premières grandes décisions pour l'organisation du foncier urbain sont venues. Cette Ordonnance a permis la constitution des réserves foncières communales destinées à répondre aux besoins fonciers destinés aux investissements de toute nature de l'Etat, des collectivités publiques et des collectivités locales (article 10 de l'Ordonnance).

A cette époque, l'Etat était devenu le principal propriétaire foncier avec l'accaparement des terres urbanisables appartenant à des particuliers par le biais d'expropriations. Il jouait pleinement son rôle dans le cadre d'un projet de société socialiste. La propriété privée se limitait, comme le stipule l'article 16 de la Constitution algérienne de 1976, au simple usage personnel ou familiale. Et « La propriété privée, non exploiteuse, telle que définie par la Loi fait partie intégrante de la nouvelle organisation sociale⁸ ».

La sécurité de possession et aussi les orientations en matière d'occupation de l'espace dépendaient de la politique foncière de l'Etat. C'est ainsi que le 27/01/1987, la Loi n°87-03 relative à l'aménagement du territoire est venue pour définir dans ses articles 8 et 26, les grands instruments d'aménagement du territoire (SNAT, SRAT, PAW) et donc la politique de planification spatiale avec comme règles de base : l'économie des montagnes, des zones frontalières, des plaines intérieures....

Le grand changement des orientations politiques de l'année 1990 a permis, enfin, à l'Algérie de sortir d'une vision où toutes les actions étaient dirigées. Le 18 novembre 1990, la Loi n°90-25,

⁸ article 16 du chapitre II du titre I de la constitution 1976.

portant orientation foncière, a constitué un véritable tournant dans le domaine foncier. Elle est venue pour fixer la nouvelle consistance technique et le régime juridique du patrimoine foncier ainsi que les instruments d'intervention de l'Etat, des collectivités locales et des organismes publics. La révolution agraire a été abrogée et dans l'espace urbain, cette Loi abrogeait également les dispositions de l'Ordonnance 74-26 du 20 février 1974 relative aux réserves foncières en application de la Constitution de 1989 qui « garantissait le droit à la propriété privée et l'indemnisation juste, équitable et préalable en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique »⁹.

La réhabilitation de la propriété privée avait permis au capital foncier de réintégrer le marché libre. Des changements importants sont intervenus quant aux nouveaux rapports au sol urbain. Aujourd'hui, il est acquis au prix réel du marché foncier. Cette nouvelle situation visait à encourager une consommation rationnelle du sol urbain, ce qui est totalement raisonnable.

En même temps que la Loi citée plus haut, la Loi n°90-29 du 01-12-1990 modifiée et complétée par la loi 04-05 du 14/08/2004, relative à l'aménagement et l'urbanisme est, elle aussi, très importante dans la mesure où elle a permis de faire la distinction entre les terres urbanisées et les terres urbanisables.

Constantine, notre champ d'investigation, était très longtemps à la tête d'un vaste territoire. Considérée comme étant une des plus anciennes villes d'Algérie et aussi du bassin méditerranéen. Cette ville garde toujours les empreintes de civilisations qui l'ont traversé durant près de deux millénaires et demi.

Le site originel de la ville est greffé sur une barre calcaire truffée de cavités karstiques, appelée « le Rocher ». À partir de la fin du XVIII^e siècle, la ville a commencé à s'étendre hors du Rocher et quelques petits faubourgs ont été projetés au-delà de l'oued « Rhumel ». C'est au cours de la colonisation que l'on assiste aux premières grandes extensions de la cité, et la naissance de trois faubourgs : Bellevue, Sidi Mabrouk et Faubourg Lamy ainsi que le remblaiement de la dépression fermant le Rocher sur la quatrième face « la Brèche ». Les extensions du XX^e siècle se sont poursuivies ensuite sur les différentes collines qui entourent le Rocher.

Dans les années 1980, Constantine se satura peu à peu. Celui-ci est limité alors par une ceinture de versants gréseux (Djebel Ouahch) ou d'escarpements calcaires (Djebel Chettabah, Hadj Baba) sur lesquels l'urbanisation peut difficilement s'étendre¹⁰.

⁹ Ahmed Benaïssa, L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière, Marrakech, Maroc, Décembre 2-5, 2003.

¹⁰ Marc Côte, « Constantine », Encyclopédie berbère, no 14, 1994, p. 2069-2081

La ville de Constantine chef-lieu de la Wilaya comptait une population de 245 621 habitants en 1966. Selon le Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 2008, la population de la ville est passée à 448 374¹¹ habitants contre 481 947 en 1998, soit un taux d'accroissement annuel moyen de -0,7 %.

La ville se caractérise par une discontinuité de son tissu urbain à cause de coupures naturelles liées à la topographie du site et d'autres infrastructures artificielles¹².

Chaque portion d'espace correspond à un type d'habitat : l'habitat contigu d'origine coloniale à proximité du Rocher ; les ensembles d'immeubles construits par l'État sur les sites d'extension récente ; les lotissements de villas sur les hauteurs et sur les deux versants de Boumerzoug¹³.

« Les villes portent les stigmates des passages du temps, et occasionnellement les promesses d'époques futures. » Marguerite Yourcenar (1903-1987)

Constantine, comme toutes les autres villes algériennes contemporaines, n'est pas une ville classique compacte, elle tend plutôt vers un étalement, une fragmentation et une dégradation importante.

Les politiques urbaines s'avèrent incapables de faire face à une telle situation. Cependant, l'on constate que depuis 2005, grâce au contexte économique favorable, une nouvelle démarche de l'urbanisation s'était mise progressivement en place à travers de grands projets structurants s'appuyant essentiellement sur un support infrastructurel multimodal conséquent et une conception novatrice dans la théorie, dont la concrétisation spatiale a été volontairement tronquée.

En effet, Constantine mène une politique de planification puissante, avec le lancement de plusieurs projets dans le seul but principal de la moderniser. Ces programmes ont pour objectifs majeur de préserver le territoire en recomposant la ville sur elle-même, avec le souci d'améliorer la qualité de vie, les transports, l'architecture, les formes urbaines..., ils confirment ces orientations en insistant sur la qualité de l'espace public et sur les liens à tisser entre les quartiers.

PROBLÉMATIQUE DE LA RECHERCHE :

Le foncier constitue la toile de fond de la quasi-totalité des dynamiques urbaines et péri urbaines.

¹¹ Office National des Statistiques

¹² Marc Côte, « Constantine », Encyclopédie berbère, no 14, 1994, p. 2069-2081

¹³ Idem

Sa maîtrise est donc la condition première de réalisation du projet urbain, tant lors de la reconquête de la ville sur elle-même que lors de la conception de nouveaux quartiers. Ceci ne peut pas être une fin en soi : c'est un maillon d'un dispositif nécessitant, en amont, une réflexion en termes de planification et de définition du projet et, en aval, une perspective opérationnelle.

Envisager le lancement d'une opération de renouvellement urbain, une opération qui nécessite une transformation et/ou une adaptation de l'espace concerné (périmètre strict du projet mais aussi territoire d'impact du projet), nécessite essentiellement de prendre en compte les contraintes foncières: contraintes physiques mais aussi la disponibilité du foncier, les encombrements, les servitudes,...

La traduction opérationnelle d'un projet de développement peut se matérialiser par l'engagement d'actions localisées qui ont nécessairement des dimensions foncières: acquisition, vente, échange, ... Sa réalisation aura a minima un impact direct ou indirect sur le foncier concerné par l'opération ou celui environnant : variation de la valeur, changement d'usage, de statut,...

On peut constater ainsi, qu'il est indispensable que la question foncière soit traitée dès la définition du projet de territoire et ensuite tout au long de sa maturation et de son élaboration. Il n'y a effectivement pas de stratégie foncière sans politique d'aménagement et de développement du territoire, et inversement. Le foncier devient ainsi un projet stratégique indissociable du projet de territoire.

La question du foncier à Constantine, ou plutôt le statut juridiques des propriétés constitue aujourd'hui un domaine épineux qu'il est très difficile de cerner, sa complexité est illustré par son ambivalence, celui-ci est « considéré comme rare, alors que les terrains existent », cette situation est dû aux différentes mutations connues par les foncier à travers l'histoire et qui bloque complètement toute opération de renouvellement urbain.

Face à cette situation préoccupante et à ce constat des plus accablants, les questions qui viennent tout naturellement à l'esprit des spécialistes du foncier et de l'urbanisme sont nombreuses, dont les principales sont les suivantes:

- Quels sont les acteurs et les instruments qui interviennent dans ce domaine et qui façonnent l'espace urbain?
- Pourquoi l'espace urbanisé engendre un grand besoin d'une démarche de renouvellement urbain à Constantine?
- Quel est l'impact du foncier urbain sur les différents projets engagés dans le cadre d'une opération de requalification, de réhabilitation, de rénovation ou de réaménagement

urbain ? Qui doit intervenir ? Pourquoi et où ? À quel prix ? Comment et avec quels outils ?

C'est à cette problématique d'ensemble et à tous ces questionnements que nous nous proposons d'élucider à travers cette recherche.

MÉTHODOLOGIE D'APPROCHE :

La recherche que nous nous proposons de mener se veut être un essai qui vise à découvrir la corrélation qui se trouve entre les opérations de renouvellement urbains et le statut juridique du foncier, cette recherche pourrait constituer une contribution méthodologique adaptée aux attentes des acteurs concernés. ainsi, cette étude est structurée selon les démarches suivantes:

La recherche documentaire :

Celle-ci a constitué une phase délicate de notre travail. Il s'agit d'abord des ouvrages généraux et différents documents académiques qui traitent de façon globale la croissance urbaine à Constantine avec tous les problèmes qu'elle engendre ainsi que la question du foncier en Algérie en général et spécifiquement le foncier urbain à Constantine. Cette recherche documentaire a été axée sur les nombreux articles qui traitent de la ville de Constantine et il est signalé que les mémoires, les projets de recherche et thèses universitaires ont constitués pour nous une très riche bibliographie. Pour le volet juridique, nous avons consultés des revues et des archives de la réglementation (Lois, Décrets exécutifs, ordonnances).

L'analyse du contenu de tous les ouvrages consultés nous a permis d'enrichir de façon objective, systématique et qualitative nos connaissances sur la problématique posée.

Les travaux de terrain :

Arpenter la ville, observer, discuter, se faire une opinion et confronter les résultats aux cas similaires répertoriés dans la recherche documentaire, telle est la mission dévolue aux travaux de « terrain ». Nous avons eu à collecter des plans cadastraux et les références relatives à la propriété auprès des administrations concernées notamment (le Cadastre, les Domaines, la Conservation foncière). Nous avons analysé la conformité des plans d'urbanisme avec l'état des lieux, et obtenu les rapports des enquêtes parcellaires de quelques cas d'expropriations (comme énoncé par l'Article 16 de la Loi 91-11 du 27 Avril 1991 définissant les règles relatives à l'expropriation d'utilité publique, particulièrement l'enquête parcellaire).

L'observation :

« Au commencement de tout, il doit y avoir observation car c'est la seule méthode scientifique fiable »(BASTIE. J et DEZERT. B, "l'espace urbain"(1990) p25.)

En plus des investigations directes sur le terrain, nous avons eu plusieurs occasions pour observer les acteurs présent. C'était une expérience enrichissante.

Les entretiens :

Nous avons procédé à des entretiens directs avec certains acteurs concernés. Ces acteurs cibles ont été questionnés dans le cadre de notre recherche. Ces entretiens se sont déroulés au niveau de la Direction de l'urbanisme (DUC), de l'Assemblée Populaire Communale de Constantine (APC), les Domaines, des bureaux d'études et aussi à l'Université. Nous avons rencontrés des Chefs de services, des Techniciens, des Experts fonciers, des Architectes et également des Professeurs.

- **L'architecture de la recherche:**

Trois grandes parties complémentaires constituent l'armature de cette recherche.

Dans la première partie intitulée « **Constantine, le foncier urbain** », nous tenterons d'élucider la notion du foncier urbain et les acteurs qui interviennent dans ce domaine. Ensuite, nous présenterons un bref aperçue des propositions pouvant lui permettre de s'assurer des espaces à aménager et nous terminerons par une étude précise des composantes de l'espace urbain de Constantine, avec une évaluation de la consommation du foncier. Ce bilan aboutira à un constat de la situation de la ville sur le plan urbanistique et cette partie est importante dans la mesure où elle va nous permettre de connaître le foncier de façon suffisamment détaillée.

Dans la deuxième partie intitulée « **Constantine, le renouvellement urbain** », nous présenterons une définition détaillée du concept, puis nous essayerons de cerner les principales opérations de réaménagement et de tentative de remise à niveau qui sont en cours ou, qui ont déjà eu lieu à Constantine intramuros. Nous terminerons par une analyse du bilan fonctionnel des projets de renouvellement urbain de la ville.

Dans la troisième partie intitulé « **le foncier: une dimension intrinsèque des projets de renouvellement urbain** », nous tenterons de démontré le rapport qui existe entre l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et le recyclage de ses ressources bâties avec le foncier, et d'observer par la suite si, "le foncier" est un atout ou une contrainte pour le renouvellement urbain.

Trois importantes zones susceptibles de faire l'objet d'éventuelles opérations de renouvellement urbain ont été choisies. Il s'agit de :

1- Le secteur sauvegardé de la Vieille ville de Constantine s'étend sur une superficie Globale de 85 ha. Cette superficie comprend plusieurs zones, parmi elles :

- La Vieille ville occupe une superficie de 45 ha,
- La Souika occupe une superficie de 9 ha 53 ares et 86 ca selon nos propres mesurages,

2- Le quartier de Bardo situé au sud du Rocher sur la vallée de l'Oued Rhumel avec une superficie de 20 ha 32 ares et 29 ca

3- La cité Daksi qui se trouve à l'Est de la ville de Constantine avec une superficie de 59 ha 45 ares et 62 ca

Le choix des sites en question est justifié par :

- L'importance de leurs emplacements au sein de la ville de Constantine, allant du noyau ancien vers les zones périphériques.
- La gravité des problèmes perçus et cela sur le plan social, économique, urbanistique et architecturale.
- La diversité des formes de propriété d'une part, et la disponibilité des informations dans ces périmètres d'étude d'autre part.

PREMIERE PARTIE:

« CONSTANTINE, LE FONCIER URBAIN »

INTRODUCTION.

Un projet d'aménagement urbain est constitué de diverses étapes toutes aussi importantes les unes que les autres. Parmi elles, le foncier est prépondérant.

Il est toujours difficile de concevoir un projet sans une connaissance totale de cet élément. Celle-ci concerne aussi bien son volet physique que juridique.

Le volet physique traite essentiellement de la morphologie et la consistance. Ces deux éléments sont pris en charge par les sciences géographiques, topographiques et géologiques.

Le volet juridique quant à lui intègre l'élément descriptif et aussi les règlements impactant ces fonds.

Dans l'élaboration d'un projet d'aménagement urbain, le foncier (avec tous ses aspects) doit être largement pris en considération en amont, c'est-à-dire au cours de la phase de planification et de projection, et aussi en aval, c'est-à-dire dans la phase opérationnelle.

Ce foncier peut être "libre" ou vacant mais il peut être "encombré" occupé ou bâti.

Dans le premier cas, il s'agira de projets d'aménagements urbains nouveaux. Il est mis alors à la disposition des urbanistes un espace vide, généralement bien connu (physiquement et juridiquement), présentant moins de contraintes et donc avec une grande liberté dans la conception.

Dans le deuxième cas, il s'agira de projets de renouvellements urbains. La situation du foncier y est plus complexe et a souvent besoin d'être recomposé. Nous pouvons donc dire que le renouvellement urbain est accompagné d'une libération du foncier.

L'expérience a montré que la disponibilité du foncier peut entraîner un excès dans sa consommation pour des réalisations souvent loin des attentes. Les grands spécialistes, très tôt, ont compris et privilégiés la reconstruction de la ville sur la ville. Cette hypothèse présente de grands avantages économiques. Les plus importants étant la préservation des terres agricoles, la disponibilité de réseaux viaires sur les sites d'intervention et aussi le maintien du tissu social en place. Dans ce cas il est néanmoins exigé la mobilisation d'experts et d'intervenants très qualifiés.

Cette partie se propose donc d'être une réflexion sur le foncier urbain et ses acteurs, sa disponibilité, sa composition et sa consommation dans l'espace urbain de Constantine.

CHAPITRE 1 : DÉFINITIONS DU FONCIER URBAIN ET SES ACTEURS

Conformément à l'article 3 de la Loi 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière, il y eu lieu de préciser qu'en dehors du domaine public naturel, le patrimoine foncier en Algérie comporte :

- Les terres agricoles et à vocation agricole,
- Les terres pastorales et à vocation pastorale,
- Les terres forestières et à vocation forestière,
- Les terres alfatières,
- Les terres sahariennes,
- Les terres urbanisées et urbanisables,
- Les périmètres et sites protégés.

L'objet de cette étude est plus précisément concentré sur la thématique des terres urbanisées et urbanisables. A ce sujet les articles 20 et 21 de la même Loi clarifie la distinction entre les deux catégories. Il s'agit dans le premier cas de terres occupées et dans le deuxième cas de terres programmées, par les instruments d'urbanisme, aux extensions futures.

Quel que soit sa nature, le foncier engage toujours des personnes, des biens et des droits.

1. Les personnes :

La notion de propriétaire (ou détenteur de droits) peut être attribuée à deux catégories de personnes, les personnes physiques (individuelles ou collectives) et les personnes morales (individuelles ou collectives).

1.1 Les personnes physiques :

Que ce soit à titre individuel ou collectif, la (ou les) personne physique qui exerce un droit de propriété doit disposer de la Capacité juridique. Il en est donné ci-dessous une définition sommaire. Cette Capacité est l'aptitude reconnue à une personne à être titulaire de droits, à les exercer et à passer les actes juridiques. Cette aptitude suppose que ladite personne ne doit pas être frappée d'une incapacité. (Malade, mineur...). Dans l'hypothèse d'incapacité, son auteur sera représenté par un représentant légal dument mandaté (tuteur, curateur,...).

Le droit d'agir peut être délégué. Cette délégation ne peut être donnée que dans un cadre organisé (en vertu d'un mandat).

1.2 Les personnes morales :

Là aussi, que ce soit à titre individuel ou collectif, la (ou les) personnes morales est un groupement de personnes qui a une personnalité indépendante des individus qui la composent. Les personnes morales peuvent être l'Etat, la Wilaya, la Commune, les

établissements et offices publiques, les entreprises, les associations et tout groupement auquel la Loi accorde le statut de personne moral. (Extrait du Code Civil algérien, chapitre II du titre II et le livre I, page 10 article 49).

2. Les biens :

Il s'agit ici d'une présentation des divers biens qui ont une relation avec le foncier.

2.1 Les biens meubles et les biens immeubles :

Très souvent, nous nous retrouvons devant le qualificatif de «biens meubles» et les «biens immeubles». Il s'agit là de deux concept précisés par l'article 683 du Code Civil-alinéa1 qui énonce que : « toute chose ayant une assiette fixe et immobile, qui ne peut être déplacée sans détérioration, est une chose immobilière ». Toutes les autres choses sont mobilières. Ces biens sont classés en deux grandes familles.

a) La classification des immeubles par leurs natures:

Ce sont toutes les choses matérielles qui en raison de leurs structures physiques résistent à tout déplacement : c'est le sol et tout ce qui adhère.

Exemples : les parcelles du sol, les bâtiments de toute espèce, les ouvrages fixes qui adhèrent au sol (ponts, digues,...), les végétaux tenant au sol par les racines.

Ces objets prennent le caractère de meubles dès qu'ils sont séparés de leurs fonds.

b) La classification des immeubles par leurs destinations (art 683 du Code Civil et alinéa 2):

Il est signalé ici que le cadastre, dans l'élaboration de ses documents, ne prend en compte que les immeubles au sens de l'article 683 (al 1) du Code Civil. C'est à dire qu'il ne s'intéresse qu'à la nature des immeubles (terrain, construction).

La propriété met en relation la personne avec un bien. Il a été donné ci-dessus une définition de ce qui consiste la personne et le bien.

Il a également été donné une classification des personnes et des biens. Pour une meilleure compréhension de la problématique du foncier, il est nécessaire de donner les différentes catégories de biens.

2.2 Les biens domaniaux :

Selon l'article 24 de la Loi 90-25 portant orientations foncières, les biens fonciers et les droits réels immobiliers appartenant à l'Etat et ses collectivités (Wilaya, Commune) relèvent du domaine national. Ils sont classés dans les catégories suivantes :

- Les Domaines public et privé de l'Etat,
- Les Domaines public et privé de la Wilaya,
- Les Domaines public et privé de la Commune.

Les biens domaniaux sont l'ensemble des biens immeubles ou meubles appartenant à l'État, à des collectivités locales ou à des établissements publics. Ils peuvent constituer un patrimoine de l'Etat ou aussi affectés à une utilité publique.

Ils ont soit un régime de droit public, soit un régime de droit privé.

Exemples des régimes d'affectation de droit public :

- Les rivages de la mer
- Les bâtiments affectés au Service Public : une université, un hôpital, etc.
- Ou encore la poste, Algérie Telecom, etc.

Exemples des régimes d'affectations du droit privé, tels qu'un logement de fonction ou encore le régime forestier dans un but de conservation du patrimoine forestier.

2.3 Les biens privés :

Au même titre que l'Etat, une personne privé (ou un groupe de personnes), physique ou morale, peut détenir des biens. Dans ce cas nous parlerons de biens privés.

Ces derniers peuvent être du type matériel lorsqu'ils sont consommés et ne peuvent être partagés : vêtements, nourriture, automobile personnelle, etc.

Ils peuvent être également des immeubles détenus en propriété exclusive et absolue, pouvant être utilisé, avec un droit d'en jouir, d'en disposer et transmettre (vendre, donner, hériter, etc.) ;

Les biens (de l'Etat ou du privé) définis ci-dessus et les personnes (l'Etat ou le privé à titre individuel ou collectif) sont liés par des droits. Ces droits s'exercent sur la propriété.

3. La propriété :

3.1 Le contenu du droit de propriété :

La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par les Lois ou par les règlements (Extrait du Code Civil algérien dans son chapitre I du titre I et le livre III, page 121 article 674)

le propriétaire de la chose a droit à tous les fruits, produits et accessoires de cette chose (Code Civil article 676).

Les éléments de la propriété :

De cette définition on peut dégager les éléments du droit de propriété :

- Droit d'utiliser = **USUS** pour les romains

Exemples : droit d'habiter sa maison, droit de cultiver son terrain.

- Droit de disposer = **ABUSUS** pour les romains

Exemples : droit de modifier la consistance des bâtiments, modifier la situation juridique de la chose : vendre, donner, échanger,...

- Droit de recueillir les fruits = **FRUCTUS** pour les romains

Exemples : droit de percevoir les fruits, droit de percevoir les revenus qu'elle peut produire.

Le droit de propriété possède deux caractères essentiels, soit absolu (avoir une exclusivité illimitée sur la chose), soit perpétuel (illimité dans le temps)

Mais ces caractères ont dans certains cas des restrictions dictées par des Lois :

- Restriction au caractère absolu : dans ce cas, ne pas en faire un usage prohibé par la Loi et les règlements, et respecter les servitudes légales
- Restriction au caractère perpétuel : c'est à dire que le non usage peut entraîner une prescription acquisitive au profit d'une autre personne et par là, la perte du droit de propriété pour le propriétaire précédent.

Les droits détenus sur un bien (de l'Etat ou du privé) par des personnes (l'Etat ou du privé, à titre individuel ou collectif) peuvent connaître de changements. Ces changements sont appelés « mutations ».

3.2 Les modalités de mutation d'un bien foncier :

Les modalités de mutation d'un bien foncier font l'objet de classification diverses. De ce fait, selon qu'ils consistent en acte ou un fait juridique, selon qu'ils sont entre vifs ou à cause de mort, la classification fondamentale est la classification des modes originaires et des modes dérivés d'acquisition. Ainsi, indépendamment de l'acquisition de la propriété qui est effectuée par transmission du droit de propriété. L'acquéreur est l'ayant cause de son auteur, l'auteur étant celui qui lui a transmis le droit de propriété. A ce titre, l'acquéreur devient propriétaire dans les conditions où l'était son auteur. Et notamment, il doit supporter les charges dont la chose était grevée la voie successorale, le droit de propriété peut s'acquérir par l'effet de :

- l'accession
- l'affectation
- l'attribution par titre
- la concession ou la dévolution
- la donation
- l'échange
- l'expropriation
- le legs
- la nationalisation
- Les biens "Wakf" (Habous) privés

- la possession.
- La prescription acquisitive.

3.3 Le contrat de propriété :

Le contrat est une convention entre deux ou plusieurs personnes s'obligeant à faire, à donner et à transmettre. Il existe différentes formes de contrats, dont deux principales : les contrats sous forme d'actes authentiques, et les contrats sous forme d'actes sous seing privé.

a) Les actes authentiques:

Définition : (art.324 du Code Civil) « L'acte authentique est celui dans lequel un fonctionnaire public ou une personne chargée d'un service public constate dans les formes légales et dans les limites de son pouvoir et de sa compétence, des faits qui ont eu lieu en sa présence ou des déclarations à lui faites par les intéressés ». Pour qu'un acte soit publié, il faut qu'il soit dressé en la forme authentique.

On distingue alors, « les actes notariés » un notaire est désigné comme officier public chargé d'instrumenter les actes en la forme authentiques entre particuliers ; Les actes notariés ont une force probante exécutoire. Ces actes sont enregistrés puis publiés auprès des conservations foncières.

Tandis que « les actes administratifs » ce sont les actes contractuels que l'administration passe comme le ferait un simple particulier. Ils sont dressés par les services des domaines qui ont la qualité d'officiers public. L'acte administratif est soumis aux formalités d'enregistrement et de publicité ; ce qui lui confère son opposabilité aux tiers.

b) Les actes sous seing privé:

Par le passé, ces actes pouvaient être établis entre les parties en dehors de tout officier ministériel, en l'occurrence notaire ou greffier-notaire.

Ces actes étaient établis devant le Cadi ou bien devant des inspecteurs itinérants de l'Enregistrement et du timbre. Ils pouvaient porter sur des biens immobiliers, mais également sur des actes d'association, de baux ruraux...

Nous retrouvons la trace de ces transactions sur des registres par Commune, conservés au Service de l'Enregistrement et du Timbre. Ces actes pouvaient être transcrits aux Hypothèques, même plusieurs années après.

Il existe des actes sous seing privé qui sont admis comme preuve de la propriété par le conservateur foncier. Il s'agit des actes sous seing privé enregistrés antérieurement au 1^{er} mars 1961 ramené au 1^{er} janvier 1971 par le Décret 93-123 du 19/05/1993, (la date du 1^{er} janvier correspond à la date de l'application de la réforme du notariat).

Conclusion.

Ce bref rappel des définitions juridiques de base liées à la problématique du foncier montrent une articulation cohérente entre le « bien foncier », « l'étendue du droit de propriété » et « les moyens d'exercice de ce droit ».

Il s'agit là de principes fondamentaux et leur connaissance permet simplement d'éviter les nombreux et coûteux contentieux liés au foncier. Les textes juridiques existent et sont suffisamment claires et complets mais ils sont très souvent mal interprétés.

CHAPITRE 2 : LES INSTRUMENTS DE MAITRISE DU FONCIER

L'action d'aménagement ne se limite pas pour la collectivité publique à équiper les espaces, elle démarre bien en amont puisqu'elle est sensée avoir été suffisamment discutée et s'intégrant dans une politique foncière spécifique à cette collectivité.

Souvent, pour concrétiser sa volonté d'aménagement, les collectivités publiques mettent en marche des instruments de nature à lui permettre de s'assurer des espaces à aménager¹⁴.

Quand il s'agit de terrains privés, la collectivité publique privilégie toujours une tentative d'acquisition à l'amiable mais souvent celle-ci échoue. Devant ces contraintes, les pouvoirs publics utilisent des techniques à caractère coercitif, qui sont Souvent : L'expropriation pour cause d'utilité publique, Jamais : Les droits de préemption, et Anciennement il y avait les réserves foncières.

1. L'expropriation pour cause d'utilité publique :

L'expropriation pour cause d'utilité publique est le moyen ultime d'appropriation par l'Etat des biens privés pour la réalisation des programmes d'utilité publique.

Elle est régie par l'ordonnance n° 76-48 du 25 Mai 1976, elle-même modifiée à plusieurs reprises par la suite, notamment par, la Loi 91-11 du 27/04/1991 qui fixe les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique et le Décret exécutif n°93-186 du 27/07/1993 qui détermine les modalités d'application de la Loi citée ci-dessus.

Elle se termine par une indemnisation sensée être juste et préalable mais dans la réalité elle entraîne surtout des contentieux interminables devant la justice.

2. Le droit de préemption :

L'État a le droit d'intervenir sur le marché foncier ou sur celui des biens immobiliers afin de contrôler des transactions qui peuvent précéder des opérations incompatibles avec leurs propres projets d'aménagement.

Il a aussi parfois intérêt à agir à titre préventif, en s'opposant à des transactions à caractère spéculatif.

Ce mode d'action est donné à l'Etat par le droit de préemption.

Ce droit est institué par l'article 794 du Code Civil. Il est classé parmi les modes d'acquisition de la propriété et sa mise en œuvre est édictée dans l'article 795 de l'ordonnance n°75-58 du 26/09/1975 portant Code Civil.

Ce droit impose au propriétaire désireux de vendre un bien immobilier, située dans une zone donnée, d'informer la collectivité publique, l'établissement public, ou tout autre organisme

¹⁴Pierre Soler Couteux: Droit de l'urbanisme, Dalloz 3^e édition Paris, 2000. p.183.

public, auquel la collectivité publique a délégué son droit, de son intention de s'en dessaisir, la collectivité publique choisira par la suite entre l'acquisition du bien ou non.

La préemption présente certains avantages dont notamment l'acquisition de bonnes opportunités foncières et immobilières et l'observation du marché foncier local, du fait que tout prétendant à la vente doit se faire connaître.

Ainsi, contrairement à l'expropriation, la préemption vise moins à contraindre les propriétaires à vendre qu'à les inciter à aliéner leurs biens à un prix raisonnable et juste.

3. Les réserves foncières :

Il s'agit ici d'un mode qui a été abrogé. Même si elle est souvent contestée, la notion de constitution de réserves foncières reste importante pour le développement harmonieux de l'espace urbain. Il est quand même intéressant d'avoir un aperçu sur les fondements de ces réserves foncières communales telles qu'elles étaient instituées par Ordonnance n°74-26 du 20-02-1974.

Selon l'article 2, elles étaient constituées par tous les terrains appartenant à l'Etat ou des collectivités locales, et tous les terrains appartenant aux privées mais qui sont situées à l'intérieur des zones urbanisées délimitées par les PUP ou les PUD.

A cet effet, l'Ordonnance n°74/26 avait consacré l'omni compétence de la Commune dans le domaine de l'aménagement de son territoire et de l'urbanisme mais l'usage de ces attributions n'a pas toujours produit les effets attendus¹⁵. Les réserves foncières avaient pour objet de mettre entre les mains de la collectivité le droit de se constituer un portefeuille de sol urbain, en vue de sa redistribution au profit essentiellement, des institutions et des organismes étatiques qui en ont besoin, mais aussi des citoyens sous forme de lotissements de terrains à bâtir.

En effet, les réserves foncières communales concouraient à contenir et répondre à la pression des besoins en terrains nécessaires à l'implantation des projets publics et collectifs.

Cette situation s'était traduite par une urbanisation incontrôlée, une consommation irrationnelle de terrains et un contentieux et des dettes financières pour les Communes¹⁶.

C'est pour préserver les intérêts de l'Etat, des collectivités locales et des citoyens que la Loi n°90-25 du 18/12/1990 portant orientation foncière a institué de nouvelles règles basées sur le respect du droit de la propriété¹⁷.

¹⁵ Akzouh B. : Les réserves foncières, O.P.U 1991 p.07.

¹⁶ Akzouh B. : Op. cit p.08

¹⁷ Techouar D. : phénomène des constructions illicites en Algérie, revue Idara n°01/2003 p.54.

Cette Loi a introduit des changements essentiels dans le domaine du foncier urbain et vise à permettre aux collectivités locales de gérer aux mieux la transition entre le système du monopole exclusif que l'Ordonnance 74/26 leur a conféré¹⁸.

Les transactions foncières portant sur des terres urbanisées ou urbanisables sont devenues libres et ne sont désormais soumises à aucune autre condition, si ce n'est celle relative à la capacité et à la volonté des parties intéressés à concrétiser la licéité de l'objet de la convention qui doit être établie sous forme d'un acte authentique¹⁹

Ainsi, toute personne physique ou morale de droit public ou privé peut désormais librement vendre ou acheter tout terrain urbanisé ou urbanisable dans le strict respect de l'Ordonnance n°75-58 portant Code Civil et de la Loi n°90-25 portant orientation foncière, ainsi que les prescriptions des instruments d'urbanisme régulièrement approuvés et publiés, en l'occurrence, le P.D.A.U et le P.O.S.

La Loi n°90-25 met donc fin au monopole des Communes en matière de transactions foncières et instaure un marché foncier libre obéissant à l'offre et à la demande.

Conclusion.

Le développement urbain passe nécessairement par de nouvelles consommations foncières et aussi par des requalifications d'espaces existants pour mener des actions de renouvellement et de régénération des tissus urbains existants. Les actions foncières qui doivent être entreprises permettent la création de nouveaux ensembles immobiliers et aussi de traiter les quartiers anciens, les friches et les grands ensembles.

Dans tous les cas, il est nécessaire de mettre en place une gamme d'instruments appropriés, diversifiés, incitatifs et coercitifs.

Si la procédure de constitution des réserves foncières a été abrogée, il ne reste à l'administration que la possibilité d'acquérir des assiettes foncières "à l'amiable" ou aussi l'arsenal juridique qui consiste à exercer son droit de préemption ou aussi à procéder à des opérations d'expropriation pour cause d'utilité publique.

¹⁸ Techouar D. : Op.cit p.57.

¹⁹ Article 324 du code civil algérien.

CHAPITRE 3: COMPOSANTES DE L'ÉSPACE URBAIN ET ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION DU FONCIER.

Tous les spécialistes dans le domaine de l'urbanisme s'accordent sur le principe qu'un centre urbain qui rassemble des logements, des services, des espaces de détente, des structures de viabilité et autres, est conçu pour permettre à ses habitants d'assumer aisément les trois fonctions suivantes :travail, repos et Loisir(charte d'Athènes 1933).

Le bâti est composé par les habitations et les annexes, les équipements et les installations technologiques. Quant aux espaces non bâtis, ils sont constitués par les espaces verts aménagés ou non, les places, les placettes et autres espaces libres. enfin, les réseaux comportent le système routier, les systèmes de distribution d'eau, d'électricité et de gaz, d'évacuation des eaux usées, etc..

Qu'en est-il pour Constantine?

La ville de Constantine, chef-lieu de la Wilaya, est considérée comme étant la troisième ville par son importance en Algérie. Elle s'étale sur une superficie de 231,63 Km² et sa population qui était de 30 000 habitants²⁰ en 1830 est passée à 465 021 habitants en 1998 puis 418 672 habitants en 2008 , soit un taux d'accroissement annuel moyen de - 0,7 % et une densité de la population de 1 936 hab/Km²(entre 1998 et 2008) .C'est la seule ville de la Wilaya de Constantine qui avait enregistré un taux négatif²¹.

Située à 600 m par rapport au niveau de la mer. Son site se caractérise par une topographie très accidentée, marquée par la discontinuité de son tissu urbain du fait des coupures parfois naturelles liées à la topographie du site et d'autres fois artificielles²².

Le Rocher qui représente l'embryon de la ville de Constantine où se concentraient les fonctions de commandement de la cité originelle continue de nos jours à jouer le rôle de centre de la ville, ceci malgré toutes les extensions spatiales actuelles.

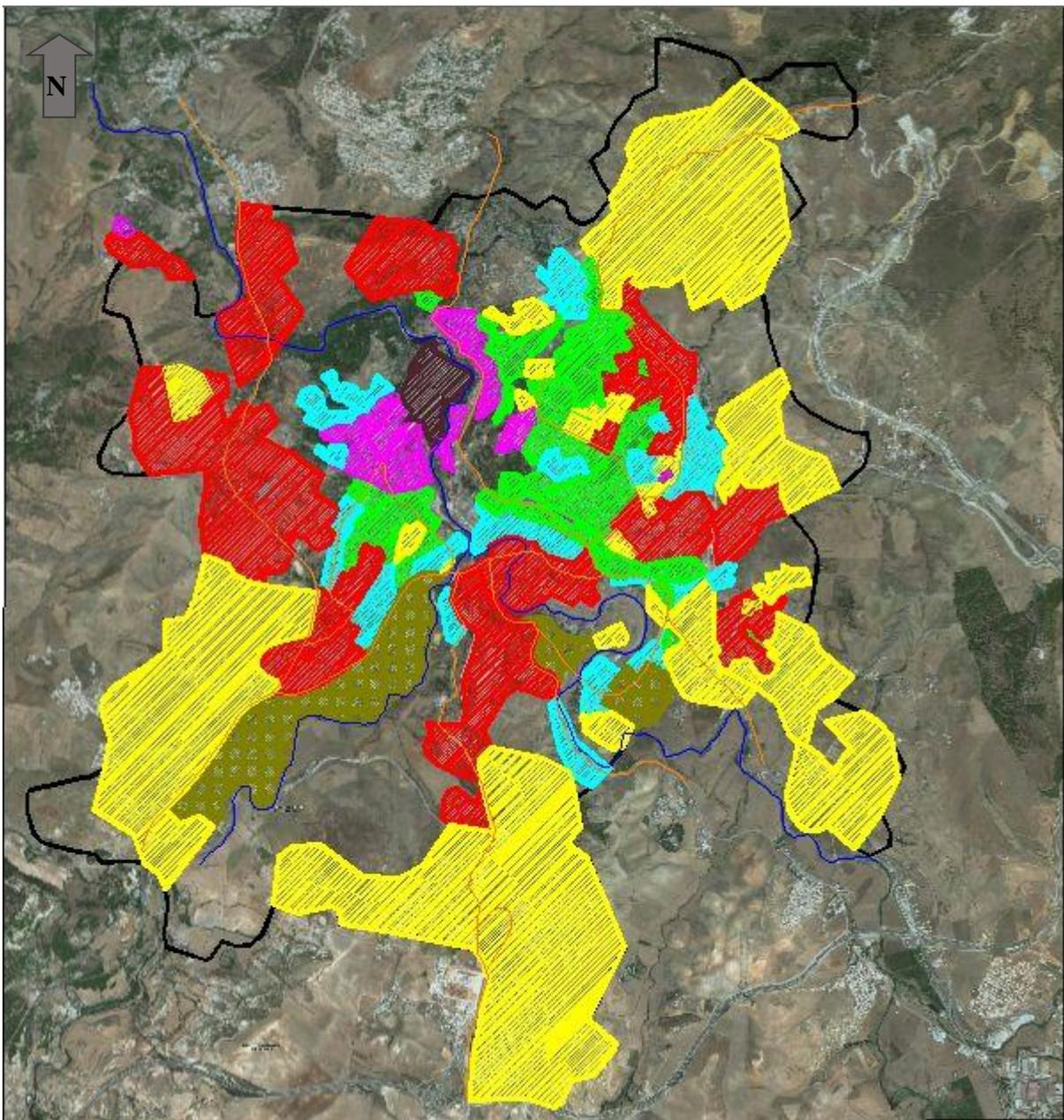
L'exploitation de diverses cartes à diverses périodes a permis de reconstituer l'évolution de la ville (figure 01). La délimitation des sites sur ces cartes numérisés donne les résultats synthétisés ci-dessous :

²⁰CONSTANTINE, anc. CIRTA , sur Universalis

²¹Office National des Statistiques.

²² Marc Côte, « Constantine », Encyclopédie berbère, no 14, 1994, p. 2069-2081.

Figure 1 : évolution spatiale de la ville de Constantine



Source : Traitement personnel à partir de la consultation de divers cartes

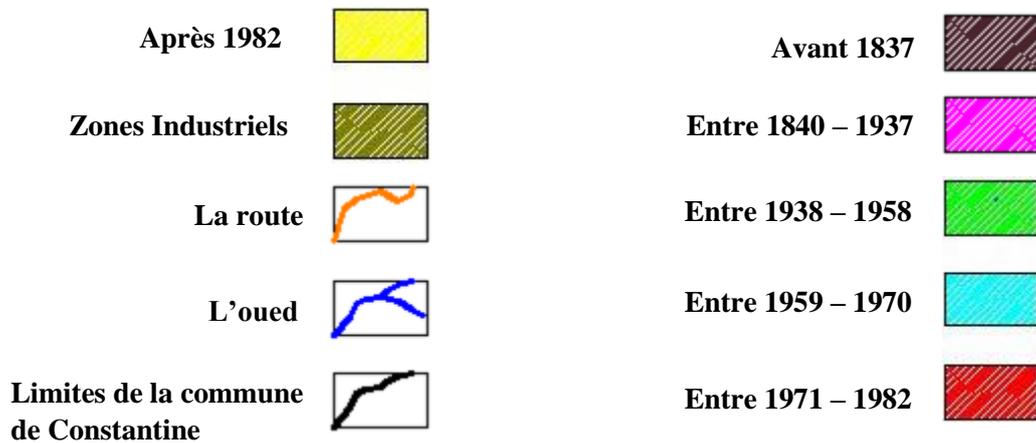


Tableau 1 :Récapitulatif des surfaces à Constantine intramuros.

RECAPITULATIF DES SURFACES		Ratios annuelle de la consommation
Les périodes (années)	Superficies consommées durant la période en ha	
avant 1837	45	-
1840 à 1937	200	2,06ha/an
1938 à 1958	369	18,45ha/an
1959 à 1970	273	24,81 ha/an
1971 à1982	1018	92,54 ha/an
après 1982	2199	68,71 ha/an
Total	4104	

*Source :*Calculs personnel via AutoCad à partir de la Fig 1

Comme indiqué sur le tableau récapitulatif, ci-dessus, la ville de Constantine a connu une consommation foncière irrégulière.

Pour une meilleure compréhension du phénomène de l'édification de la ville à travers les ans, il est utile de rappeler succinctement l'historique de son étalement.

Nous sommes en présence d'une des plus anciennes villes d'Algérie et aussi du bassin méditerranéen et elle garde toujours les traces de civilisations passées.

Son Rocher, plus connue sous le nom de vieille ville ou encore de «Médina» constitue toujours un point de repère, un attrait particulier et une fréquentation de la population très élevée. Même s'il connaît un degré de dégradation très avancé, il a néanmoins gardé ses ruelles étroites et ses constructions en maçonnerie traditionnelle contiguës.

Pour répondre à l'accroissement de la population (à des périodes bien connues), des quartiers sont venus se greffer à cette Medina. Ces derniers sont équipés d'infrastructures adaptées (logement, voies de circulation, réseaux d'assainissement, d'eau, d'énergie et d'électricité, équipements...).

L'analyse des périodes d'évolution de la ville montre que le type d'occupation est fortement marqué par les conditions politiques, économiques, sociales ainsi que par les tendances architecturales de chacune des périodes concernées.

Deux repères importants peuvent à cet effet être notés :

- 1- La diminution de la consommation foncière durant la période 1959 à 1970 par rapport à la période précédente avec une moyenne annuel de la consommation de 24,81 ha/an. Cette période coïncide avec la guerre de libération nationale et le sentiment

du colonisateur qu'il doit bientôt partir et correspond également aux premières années de l'indépendance où il fallait remettre d'abord toutes les administrations en place.

2- l'explosion de la consommation foncière durant la période 1971 jusqu'après 1982 avec une moyenne annuelle de la consommation de 92,54 ha/an.

Cette période se caractérise par l'engagement de l'Etat à répondre aux attentes de la population (qui connaît à ce moment-là un fort taux de natalité) en logements et équipements.

3- La croissance des taux de consommation s'explique également par les moyens de réalisation modernes et plus performants qui sont engagés durant les deux dernières périodes de 1971 à nos jours.

De nombreux ouvrages ont été consacrés à ce sujet et les phases d'extensions peuvent être simplifiées en trois périodes d'extensions un peu plus détaillées, ci-après, chacune avec son importance et sa spécificité.

1. Extensions extra muros (1840-1970) :

Les premières extensions qu'a connues la ville de Constantine sont concrétisées dans :

- Le Nord-Ouest du rocher (1845-1900),
- Faubourg St. Jean, (1840-1937)
- Faubourg St. Antoine, (1840-1937)
- El Kantara, (1840-1937)
- Coudiat Atty (1930-1940)
- Belle vue et Sidi Mabrouk. (1937-1958)
- Filali, Ciloc, Kaddour Boumedous, El Bir, les mûriers, le bosquet, Djenne Zitoune, Picasso, l'immeuble des chemins des dames. (plan de Constantine 1958).
- Avenue de Roumanie, Bentellis, Ouinet el Foul, Sarkina, Oued el Had, El Bir, Hattabia, les muriers. (plan de Constantine 1958 et bidonvilles).

Chronologiquement, les premières extensions recensées sont les faubourgs se trouvant autour du rocher et de la colline du Coudiat, suivis par le quartier de St. Jean qui fut le premier à être destiné à la population musulmane. Il s'agit là d'une forme d'urbanisme ségrégué.

Sont construits par la suite, le quartier El Kantara au-delà du Rhumel en 1904 et la construction des ponts de Sidi M'Cid et Sidi Rached qui ont permis l'extension de la ville vers l'Est sur l'autre rive du Rhumel. Durant cette période, le foncier a atteint une surface de consommation de 234 ha soit une moyenne annuelle de 2,06 ha/an.

La deuxième période est caractérisée par une importante consommation du foncier (369 ha) soit un rythme de consommation annuel de 18,45 ha/an, cette situation est due à la création des nouveaux quartiers résidentiels sur la colline El Mansoura (15 ha), le quartier de Sidi Mabrouk, Belle Vue et le Coudiat pour répondre aux besoins d'une population en croissance continue (70 000 habitants en 1919) et en raison de l'importance qu'a gagnée la ville après le renforcement de son statut de capitale de l'Est. Elle est devenue le centre de convergence de nombreux axes routiers et de chemins de fer.

La phase qui s'étale entre 1945 et 1962, qui coïncide avec la guerre de libération nationale, est caractérisée par l'apparition des bidons villes type cité El Bir, le 4ème Km, chalet des pins et arcades romaines. C'était là les conséquences de l'exode rural consécutif aux conditions qui ont suivies le déclenchement de la guerre de libération.

Il est signalé également au cours des années 1900 à 1962, un nouveau mode d'urbanisme dit progressiste basé sur le principe du zoning est né et c'est ainsi qu'on retrouve :

- Un centre administratif et éducatif à El Coudiat
- L'habitat des militaires situé à Sidi Mabrouk
- Une zone industrielle près des réseaux routiers et des chemins de fer
- Le commerce au niveau des quartiers résidentiels
- La grande rue (18m) qui relie la place de la brèche au Coudiat bordée des deux côtés par des espaces verts.

La troisième période d'urbanisation coïncide avec la création d'un plan d'urgence par la France dans le but de trouver une solution aux troubles politiques que vivait le pays suite au déclenchement de la guerre de libération nationale. Cette phase est traduite par une importante consommation du foncier (273 ha) soit une moyenne annuelle de 24,81 ha/an, la typologie et les formes d'extension constatées sont :

- L'Habitat Européen collectif, c'est le contre type de l'habitat traditionnel, car il s'ouvre sur les rues et les places, il regroupe à la fois les fonctions de l'habitat et du commerce et son hauteur va de R+2 à R+9. Les bâtiments affichent un plan architectural étudié et un alignement préétabli.
- Les habitations de type Villas avec jardins constituent des résidences des classes moyennes, elles sont situées à Belle vue et Sidi Mabrouk et sont habitées par des Européens.
- L'habitat précaire en parpaing ou matériaux de récupération occupé par une population rurale.

- Des HLM, destinés à la classe ouvrière.
- Des cités de recasement destinées à une population pauvre.

Durant la période de colonisation française et les premières années d'indépendance qui s'étale entre 1840 et 1970, la surface foncière totale consommée était de 887 ha dont :

- 729 ha pour la ville dite "européenne". soit un rythme de consommation de l'ordre de 5,6 ha/an
- 158 ha pour la ville dite "arabe" (y compris la Medina). soit un rythme de consommation de l'ordre de 1,2 ha/an

Le tableau ci –après retrace l'évolution de l'emprise du foncier de 1840 à 1970 par type d'habitat :

Tableau n° 02 :Évolution de la consommation du foncier dans la ville de Constantine (1840 – 1970)

Périodes	Typologie de l'habitat	Consommation du foncier (ha)		Consommation du foncier (%)	Ratios annuelle de la consommation (ha/an)
1840 – 1937	Médina haute & 1 ^{er} faubourgs européens Centre administratif	234*		26,71	2,06 (la surface de la Médina haute n'est pas comprise)
1938 – 1958	2 ^{ème} faubourgs européens	369		42,12	18,45
1959 – 1970	HLM lotissements Cité de recasement Habitat illicites en dures(en dur et Bidonvilles)	Européen	126	14,39	11,45
		Arabe	147	16,78	13,36
Total		876		100	45,32
Superficie de la Médina basse (avant 1840)		11			/
Total final		887			

* NB: La consommation 1840-1937 comprend 200 ha qui correspondent à cette période plus 34 ha à prendre sur les 45 ha de la médina qui ont été reconstruits pendant cette période.

Source :Calculs personnel via AutoCad à partir de la Fig 1

2. l'Étalement urbain (1971-1982) :

Si la période (1840-1962) est généralement appelée période coloniale, celle qui l'a immédiatement suivie (jusqu'à 1970) est connue par la mise en place des structures de l'Etat Algérien. En réalité la période (1971-1982) est connue pour être la période post coloniale durant laquelle l'Algérie était guidée par des idéaux socialistes.

Elle s'est caractérisée par une accélération du phénomène d'urbanisation de ses villes avec une forte augmentation de la population urbaine. Cette tendance était due essentiellement à un taux de natalité qui avoisinait les 3% et un exode rural attiré par la ville, son « confort » ainsi les besoins de travailler et de bénéficier des commodités d'éducation, scolarisation des enfants et la santé.

Des choix politiques à l'époque ont été faits. Ils ont privilégiés l'industrialisation du pays (pour absorber le chômage) au détriment du souci de bâtir des logements.

Cette situation avait provoqué une prolifération de l'habitat illicite en dur et notamment la formation de bidonvilles qui entouraient les grandes et moyennes agglomérations. Elle avait engendré également une forte crise de logement. Durant cette phase 53,43 % du foncier consommé était occupé par l'habitat illicite en dur, soit 544ha et une moyenne annuel de 45,49 ha/an.

Ce genre de groupements d'habitations était localisé principalement pour le cas de Constantine sur les sites de Bardo, du Chalet des pins, du pont du diable, de l'avenue de Roumanie, ChâabErsas, Bentellis, Mansourah, de Ziadia, de Oued El Had (1967 et 1970) et ensuite de Daksi, de Sidi M'Cid.

Conscient de tout le déficit accumulé en matière de logements, les pouvoirs publics avaient décidé de mettre en place une nouvelle vision qui a débuté durant l'année 1974.

Avec l'apport d'une forte coopération en spécialistes venus des ex pays de l'Est européen (Allemagne de l'est, Tchécoslovaquie, Pologne, Hongrie,...), plusieurs Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle (ZHUN) ont été lancées. Il faut signaler ici que ce genre de groupements d'habitat était une pratique courante dans ces pays depuis la fin de la deuxième guerre mondiale (1945) alors que dans les pays occidentaux cette dernière était déjà abandonnée.

A Constantine, les premières ZHUN réalisées se sont localisées à :

- La cité Daksi, la cité Sakiet Sidi Youcef, Ziadia et la cité de Djebel Ouahch, implantées dans le côté Est de la ville.
- La cité 20 Août (1970), cité du 5 juillet 1962, implantés dans le côté Ouest de la ville, longeant la RN5 et Oued El Rhumel.

Le foncier consommé par ce type d'habitat avait atteint une surface 144 ha, soit un rythme de la consommation annuelle de 13,09 ha/an

En même temps divers terrains qui étaient détenus par les colonisateurs ont été récupérés par la Commune pour la réalisation de quelques lotissements individuels tels que les lauriers roses.

Tableau n° 03 : Evolution de la consommation du foncier dans la ville de Constantine (1971 – 1982)

Période 1970 – 1982 (typologie d’Habitat)	Consommation du foncier (ha)	Consommation du foncier (%)	Ratios annuelle de la consommation (ha/an)
ZHUN et Grands Ensembles	144	14,15	13,09
Lotissements	31	3,05	2,81
Habitat illicites en dures (en dur et bidonvilles)	544	53,43	49,45
Equipements	299	29,37	27,18
Total	1018	100	84,83

Source : Calculs personnel via AutoCad à partir de la Fig 1

3. Les Extensions récentes et actuelles (1983- 2015) :

Après 1982 et à la faveur des réserves foncières, il est constaté que la politique des grands ensembles ZUP, puis ZHUN s’est poursuivie et la conquête de terrains urbanisables s’est même intensifiée.

En continuité de l’ancien tissu colonial et tous les terrains bâtis jusqu’à 1982, les nouveaux groupements d’habitat se sont étendus à l’extérieur formant ce qui est appelé « la nouvelle périphérie » et il est cité ici l’exemple des cités Ziadia, Djebel El Ouahch, Zouaghi, Boussof et Boudjenana et divers lotissements dans ces ZHUN, comme les lotissements Boussof, Djebel El Ouahch et Zouaghi se sont formés.

Toute cette évolution a été accompagnée par la création des organismes nouveaux de gestion et régulation foncière urbaine communales, intercommunales ou de Wilaya qui agissent pour leurs propres compte et pour le compte des collectivités locales qui ont lancés de grands lotissements tels que Zouaghi, Berda et Sarkina et coïncidant aussi avec le lancement de promotions privées dans les lotissements Belhadj, cité El Yasmine, Onama, el Nakhil .

Tous ces efforts étaient insuffisants puisqu’à la faveur d’un exode rural persistant, la crise du logement a contribué à la continuation de la prolifération de l’habitat précaire dans la ville de Constantine; cette situation a eu pour impact une importante consommation du foncier (397 ha) avec une moyenne annuelle de la consommation de 18,05 ha/an.

La lecture du Tableau n°04 qui retrace l’évolution de l’emprise du foncier par type d’habitat montre que l’instauration de la procédure ZHUN a entrainer la plus haute consommation foncière de cette période (1455 ha), soit 66,17 % de la surface totale et un rythme annuelle de 45,47 ha/an.

Tableau n° 04 :Évolution de la consommation du foncier dans la ville de Constantine (1983-2015)

Période 1983-2015 (typologie d'Habitat)	Consommation du foncier (ha)	Consommation du foncier (%)	Ratios annuelle de la consommation (ha/an)
Grands périmètre ZHUN (collectif et lotissements Et Habitat illicites en dures)	1455	66,17	45,47
Lotissements	31	1,41	0,97
Habitat illicites en dures (en dur et bidonvilles)	397	18,05	12,41
Equipements et ZI	316	14,37	9,88
Total	2199	100	68,73

*Source :*Calculs personnel via AutoCad à partir de la Fig 1

Les besoins à satisfaire en matière de logements, d'infrastructures, d'équipements et services urbains ont exploser depuis le début des années 70. Et l'injection des projets hâtifs sans se servir des instruments de planification et de gestion de l'espace a provoqué une urbanisation anarchique. Une urbanisation qui a eu pour conséquence une consommation sans bornes du foncier. Ce dernier est devenu rare dans la plupart de nos villes.

Pour une meilleure appréciation de l'importance de la consommation du foncier à Constantine, il est toujours intéressant d'analyser la densité d'occupation de ce foncier.

Le taux moyens d'occupation du foncier dans la ville de Constantine étant de 12 constructions à l'hectare.Ce dernier n'est pas très significatif puisque la typologie du logement qui est un élément fondamental n'est pas donnée. Il est plus rationnel de parler du nombre d'habitants à l'hectare et à ce titre il est donné ci-après quelques exemples en Algérie en 2014 :

Constantine	1 936 hab/km ²
Annaba	5 252 hab/km ²
Alger	6 513 hab/km ²
Oran	9 530 hab/km ²
Sétif	2 266 hab/km ²

Nous remarquons que sur l'ensemble des villes citées, que la densité la plus faible, est celle enregistrée à Constantine. Ceci signifie qu'il ya une importante consommation du foncier au détriment d'une croissance verticale. Il s'agit ici d'un élément important pour porter un jugement sur l'urbanisation à Constantine mais il reste à signaler quatre facteurs qui pourraient expliquer en partie cette situation :

- Le relief de la ville, très accidenté, entraînant d'importantes superficies de terrains difficiles et presque impossibles à urbaniser.
- Des aménagements de ZHUN avec de fort taux de terrains non occupés.
- La rareté de constructions de grandes hauteurs.
- Impact important du passage des oueds Rhumel et Boumerzoug dans la ville avec d'importantes surfaces des oueds eux-mêmes et des abords de ces derniers qui constituent des zones inconstructibles.

Les constructions de faible hauteur limite le taux d'occupation et sont consommatrices de foncier au détriment d'équipements de détente (espaces verts, sportifs, jeux,...). Cette observation faite pour la ville de Constantine est notamment présente dans certains quartiers à fortes densités comme DAKSI avec 58 constructions/ha ou encore les deux quartiers des Frères Abbés avec respectivement 40 et 32 constructions/hectare ainsi qu'El Bir avec 33 constructions/hectare et El Hattabia avec 31 constructions/hectare.

Un autre groupe de quartiers assez proche en valeur des densités, mais différent de par ses caractéristiques géographiques, urbanistiques et sociales, est à signaler. Il s'agit des quartiers d'El Gammas II, Chalets des pins, la Casbah, Bentellis, El Menchar et Larbi Ben M'Hidi où les ratios se situent entre 22 et 25 constructions à l'hectare.

Ces valeurs relativement élevées ciblent les quartiers d'habitations où les aspects problématiques s'accumulent : concentration d'une population défavorisée, logement ne répondant pas aux exigences de la vie et un cadre de vie peu agréable.

Dans les quartiers de fortes densités, il semble que ce phénomène est le résultat de diverses extensions des constructions et aussi de densifications sur les espaces initialement affectés aux jardins (cas de DAKSI et les Frères Abbés). A l'opposé, dans les quartiers de faibles densités ceci est la conséquence de dégradation des constructions (cas de Souika).

Sur le plan social, dans ces quartiers, les fortes densités ne sont pas que négatives et dévalorisantes puisque cela permet l'usage rationnel des infrastructures et équipements.

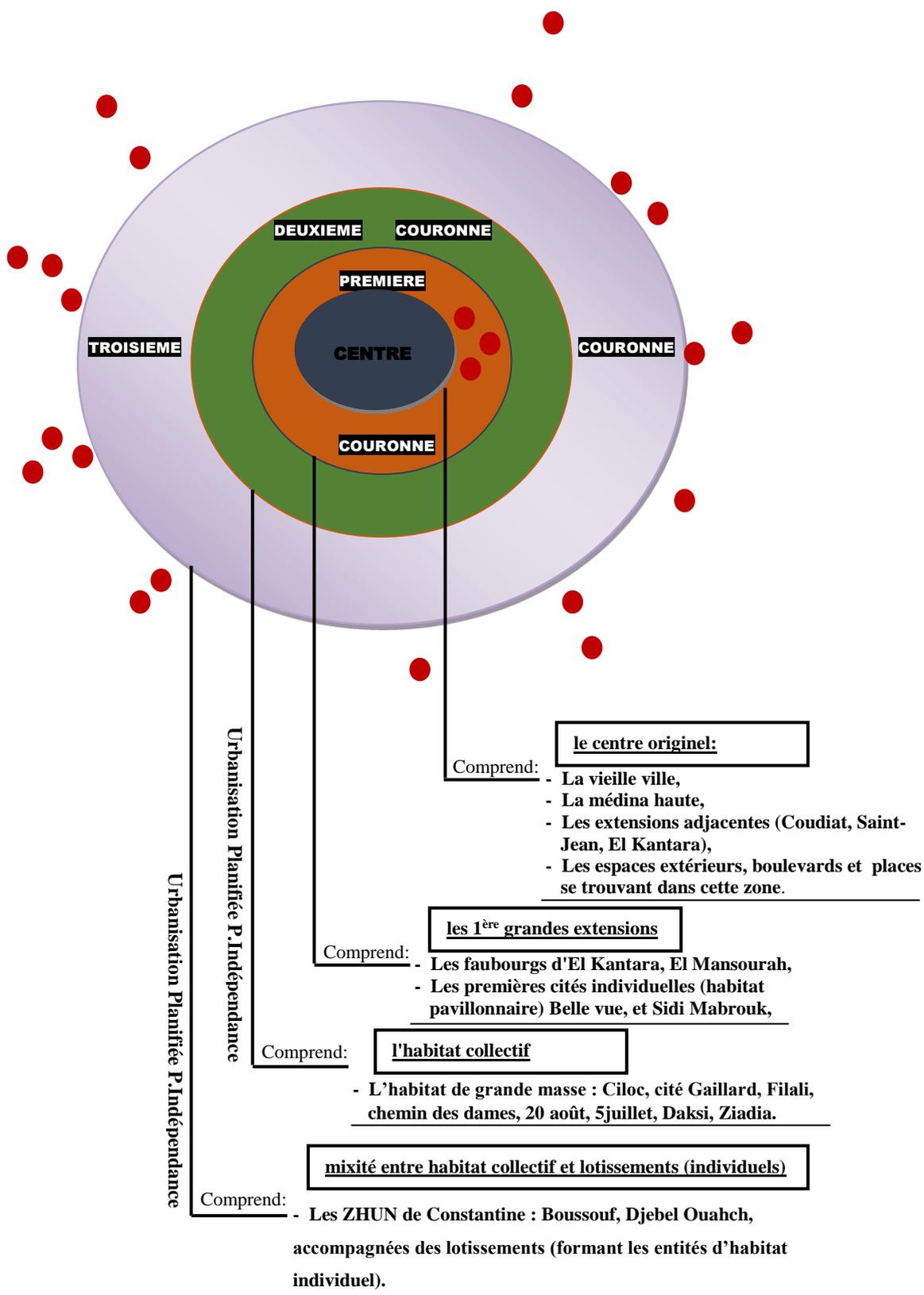
La démographie dans le centre-ville qui était relativement élevée durant les décennies (1960-70-80) est en légère décroissance. Le report s'effectue sur les nouveaux quartiers de la grande périphérie. Malheureusement, ces derniers n'ont pas connu le développement escompté et les faibles valeurs des densités en témoignent. Ceci est vérifié à travers les taux qui varient entre 2 et 6 constructions à l'hectare pour les quartiers de Zouaghi, Les Palmiers et Ferrad au Sud, 5 juillet et les deux unités de Boussof à l'Ouest, Sissaoui à l'Est, ainsi que Sidi-M 'Cid, Sarkina, El Ménia et El Mansourah au Nord.

Pour le cas des deux derniers quartiers cités est bien connu, il s'agit en fait d'une part, d'un espace occupé en grande partie par une zone militaire et d'autre part un bidonville (structure horizontale) très ancien (entièrement rasé récemment et dont les habitants ont été relogés à la ville nouvelle Ali Mendjeli et Massinissa). Les causes de ces densités remarquablement faibles sont diverses. Il ne faut négliger le fait qu'il s'agit là de quartiers périphériques majoritairement en cours d'urbanisation et que celle-ci, même si elle s'inscrit globalement dans la légalité, se déroule dans un mépris du respect des normes qui recommandent un rapport de constructibilité maximale à 60% de la surface totale du site.

La densité dans le centre-ville est un phénomène qui mérite toute l'attention des autorités puisque le risque de reconquête et de recyclage des terrains récupérés (Bardo, Souika) est d'actualité. Une densification à outrance n'est pas à écarter du fait que son sol rocheux peut supporter de grandes charges. Mais si on veut économiser le foncier, il faut d'abord penser à la qualité des habitations qui y seront réalisées.

Pour une meilleure analyse des composantes de l'espace urbanisé de Constantine, il a été établi une délimitation ou distinction des couronnes d'extension de la ville, en partant du centre en fonction de la chronologie d'urbanisation et de la typologie des tissus composant chaque couronne. Cette délimitation permet d'avoir une appréciation du phénomène de l'étalement de la ville. Ce sectionnement donne le résultat suivant (schéma n°01) :

Schéma 1 : Distinction des couronnes d'extension de la ville de Constantine



● Les citées illicites et habitat précaire (Zones centrales, péricentrales et périphérie)

Source : Auteur

Dans ce désordre urbain, la gestion des techniques urbaines devient encore plus complexe. Une nouvelle stratégie pour l'amélioration de la gestion de la ville algérienne devient urgente.

Conclusion.

L'étalement urbain et la consommation d'espace résultent de plusieurs causes cumulatives.

A Constantine, le plus important facteur qui a été constaté est celui du désir des acteurs de la construction à opter pour la périurbanisation au détriment de l'intensification et du renouvellement des cœurs d'agglomération (élévation d'immeubles, construction dans

les « dents creuses » du tissu urbain, réhabilitation de friches, morcellement des grandes parcelles). Ce phénomène est essentiellement dû à une absence de tradition et de capacité et moyens techniques pour opter pour une forte politique de renouvellement urbain.

Depuis l'indépendance à nos jours, mis à part quelques rares petites expériences, les décideurs ont toujours privilégiés l'étalement du périmètre urbain au détriment de l'intervention intramuros. La meilleure preuve est la création de la ville nouvelle ou encore le plateau de Zouaghi.

En s'étalant, la ville voit diminuer son patrimoine foncier, ressource rare et non renouvelable. En effet, le sol est une ressource naturelle de surface limitée. D'anciens espaces agricoles sont connus aujourd'hui un changement d'usage et sont affectés à l'habitat et autres fonctions urbaines avec tous les coûts financiers que cette consommation d'espace entraîne.

La construction de routes ou bâtiments sur le sol est rarement un phénomène réversible. Ce changement d'utilisation des sols induit une perte de terres pouvant contribuer à la production agricole et à pourvoir aux besoins alimentaires. Les conséquences écologiques sont également très importantes puisque la perte de certaines fonctions des sols dérègle les écoulements de l'eau de ruissellement, réservoir et support de biodiversité et aussi la capacité de capter du CO₂ par la croissance des végétaux.

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE.

Les différentes phases d'urbanisation de la ville de Constantine sont aussi des témoins par rapport aux politiques et aux moyens qui y étaient engagées.

Malgré l'existence de divers plans d'orientation (PUP, PUD, PDAU, POS), Constantine donne l'impression d'avoir été victime d'une urbanisation sans aucune planification ou par fragmentation. La topographie et les différents contraintes du site sont à l'origine et les causes d'une urbanisation limitée, médiocre et orientée.

D'autres contraintes sont également venues se greffer à ce qui a déjà été dit, telles que : les contraintes juridiques (les vastes terrains militaires) et les contraintes physiques (voies ferrées). Les formes d'extension spatiale de Constantine sont dictées selon trois types :

- Une urbanisation au gré du site : Il s'agit des premières couronnes d'extension, l'implantation des premiers faubourgs de l'ère coloniale (El Kantara, Sidi Mabrouk, Belle vue et le Coudiat).
- Une urbanisation contre le site : C'est toutes les implantations de quartiers spontanés et d'habitat précaire, venues combler les vides et s'installer sur les terrains les plus difficiles, au centre et en périphérie.
- Une urbanisation au-delà du site : Ce sont soit des étalements successifs et linéaires par rapport au tissu urbain actuel, soit selon un report volontariste extra muros.

Une urbanisation actuelle doit impérativement combiner deux types d'interventions :

- Des extensions nouvelles intelligentes et réfléchies qui doivent constituer le prolongement et l'âme de la ville,
- Des opérations de modernisations et de renouvellement urbain qui peuvent concerner les friches ou aussi les sites déstructurés.

Comparativement à ces deux règles, Constantine répond à la première règle par des insuffisances qui impactent négativement la vie des citoyens :

- Un bâti réalisé dans la précipitation et sans aucune esthétique,
- Des réseaux de viabilité qui ne répondent pas aux normes et donc souvent encombrés et défectueux.
- Un déficit (ou absence) d'équipements de base et de détente,....

Et comme réponse à la deuxième règle, malgré quelques timides tentatives, Constantine n'arrive toujours pas à se moderniser.

DEUXIEME PARTIE:

« CONSTANTINE, LE RENOUVELLEMENT URBAIN »

INTRODUCTION.

« La ville est objet et sujet. Construite par les hommes, elle est la plate-forme de leurs activités. En même temps, les hommes et les femmes qui façonnent la ville se soumettent à ses Lois. Elle détermine une pensée, des comportements et une écologie qui à leur tour participent aux modalités du Renouvellement urbain. »²³

La nature fait bien les choses puisqu'au même titre que les êtres vivants (humains, animaux et végétaux), les espaces urbains vieillissent et se transforment constamment, ils ne sont pas figés. Ils impactent avec leurs extensions les habitudes et les mobilités des citadins.

Au même titre que toutes les villes algériennes, Constantine a connu sa période « faste » ou « triste », c'est selon.

- « Faste » si l'on se place du côté des fervents des extensions tous azimuts qui privilégiaient la facilité des conceptions sur des espaces dégagés.
- « Triste » pour ceux qui défendaient l'option du Renouvellement de la ville sur elle-même.

Même si la seconde option est plus délicate puisqu'elle doit faire appel à des techniques affirmées encadrées par des concepteurs qualifiés, elle reste quand même plus intelligente et moins couteuse que la première option qui entraîne la réalisation d'infrastructures supplémentaires (routes, réseaux divers, etc...) et consomme beaucoup de terres (souvent agricole).

Le Renouvellement urbain constitue à lui seul tout une politique. Il s'agit là d'un programme ambitieux qui consiste à développer la cité, à réparer les dysfonctionnements, à redonner une âme à certains quartiers délaissés, à répondre aux objectifs de développement durable, à valoriser les différents patrimoines. Pour Constantine, le retard pris est important et le pari engagé sera très dur à réaliser.

En termes d'action sur la ville, le Renouvellement urbain n'est pas nouveau : la restructuration de la ville sur elle-même est un phénomène « naturel » qui s'opère depuis toujours.

Il semble qu'aujourd'hui le Renouvellement urbain est plus d'actualité, il est présent dans tous les discours et colloques au niveau national et depuis longtemps au niveau international.

Le présent chapitre donnera un éclairage sur le concept du Renouvellement urbain ainsi que l'origine de la notion. Il donnera également les définitions des différents acteurs qui interviennent dans la transformation des quartiers. Il sera, aussi, fait une présentation des

²³ Jean Pierre BARDET, cité par Jean-Luc PINOL la ville des historiens, in la ville et l'urbain l'état des savoirs, sous la direction de Thierry PAQUOT, ...

quelques exemples d'opérations de réaménagement et de tentatives de remise à niveau de la ville de Constantine. Enfin, il sera présenté une analyse du bilan fonctionnel des projets de Renouvellement urbain.

CHAPITRE 1 : LE RENOUVELLEMENT URBAIN, DÉFINITION ET ORIGINE DU CONCEPT

1. Terminologie, évolution du mot:

D'après le dictionnaire "Le Petit Robert", le Renouvellement, est le « remplacement de choses, de gens, par d'autres semblables ». C'est aussi le « changement complet des formes qui crée un état nouveau ».

Souvent, il y a une forte hésitation qui accompagne la compréhension du Renouvellement et qui concerne le choix entre "un pareil réactivé" et "un changement radical".

Dans la langue française, le préfixe « re » signifie « répétition », « refaire », « reprendre », etc....

Dans les aménagements urbains, ce même préfixe signifie refaire la ville, c'est-à-dire réhabiliter ou rénover. Deux notions différentes en termes d'action sur la ville.

Tous les enseignements expliquent que le Renouvellement urbain désigne une action de reconstruction de la ville sur la ville à l'échelle d'une commune ou d'une agglomération et de recyclage de son espaces bâti.

Ce Renouvellement urbain entraîne, évidemment, des démolitions, réhabilitations, constructions de logements et d'équipements. Tout ce programme entraîne forcément des déplacements de biens et de personnes. Le paysage urbain se transforme à travers ses espaces, ses voiries, ses bâtiments et leurs activités.

La mobilité qui est un facteur important de la modernité nécessite l'introduction de voies rapides et autoroute à l'intérieur des villes. Ces infrastructures qui sont consommatrices d'espaces entraînent l'étalement urbain.

L'objectif premier du Renouvellement urbain est celui de permettre simplement une remise à niveau des éléments constituant la ville pour permettre à ses habitants de bénéficier d'une meilleure qualité de la vie.

En plus d'un réaménagement global du territoire, l'action du Renouvellement urbain se prolonge par la promotion des territoires dits « d'exclusion et de relégation », et la réhabilitation des tissus anciens en voie de dégradation.

« La notion de Renouvellement urbain se nourrit aussi de ces réflexions, au point d'être devenue aujourd'hui un antonyme d'étalement urbain. Il faut cependant relativiser cette opposition. Si les politiques de Renouvellement urbain tentent bien de renverser une certaine tendance à la fuite vers la périphérie, aucune mesure n'a jamais été envisagée pour interdire

réellement les constructions et les investissements aux frontières des agglomérations (Demouveau, 2002) »

2. Le Renouveau urbain : mouvement spontané de l'évolution urbaine

Le Renouveau urbain prend très souvent d'autres dénominations : la reconstruction, la restauration, la rénovation, la restructuration, la réhabilitation, la requalification, la régénération, ou même récemment la « gentrification » qui est un Terme anglo-saxon, apparut dans les années soixante, et est défini par Philippe Gerber²⁴

Le phénomène du Renouveau urbain est en vogue à travers le monde et beaucoup de villes antiques ont connus de profondes métamorphoses. Il peut être cité quelques-unes Rome, Paris, Athènes ou aussi Pékin.

Il ne s'agit pas seulement d'une volonté de le faire, d'autres paramètres concourent à cette situation. Ils peuvent être politiques, sociaux ou aussi techniques.

Quel qu'en soit le motif, il semble quand même que la qualité du foncier et aussi sa valeur poussent maintenant les décideurs à reconstruire les villes en hauteur. C'est cette dimension (la hauteur) qui forme la ville d'aujourd'hui et qui peut favoriser le Renouveau urbain : « quand l'étendue est limitée, on a tendance à construire en hauteur, pour loger le maximum de gens ou d'affaires sur le minimum de place. Dans les villes fortifiées, il fallait se serrer à l'intérieur des remparts, et ceci explique l'étroitesse des rues et le rapprochement des maisons dans les vieux quartiers historiques »²⁵

Toutes les villes fermées, entourées de limites naturelles (relief difficile, cours d'eaux, la mer) ou de limites artificielles (lourdes ceintures de murs ou fossés) n'ont pour seul espace d'extension à faible coût que leur propre tissu. Il est constaté que paradoxalement, c'est elles qui se sont le plus renouvelées.

Le Renouveau urbain est très complexe et varie selon la gouvernance et aussi des moyens (humains et financiers). A ce titre, on peut distinguer deux formules principales qui coexistent encore aujourd'hui : Le Renouveau spontané (quand il n'est pas ou mal encadré) et Le Renouveau planifié. (quand la création et l'évolution de la ville sont raisonnées).

3. Perception du Renouveau urbain selon les pays :

Dans les pays les plus développés, il s'agit surtout de revitaliser la ville, de relancer ses activités dans un contexte de sévère concurrence internationale et d'agir très largement sur

²⁴ Chercheur (Laboratoire Image et Ville, CNRS, Strasbourg), Philippe Gerber a soutenu le 1er Décembre 2000 à l'Université de Strasbourg I sa thèse de doctorat en géographie humaine, sous l'intitulé

« Gentrification et confort post-moderne ; Eléments émergents de nouvelles centralités ; L'exemple de Strasbourg »

²⁵ Beaujeu-Garnier, 1995,71.

le plan qualitatif avec « croissance intelligente » tout en faisant l'économie des territoires.

Il est donné ci-après quelques exemples.

Dans les autres pays et pour des raisons diverses, la priorité est souvent accordée aux urgences et à la quantité des réalisations.

3.1 Urban Renewal en Amérique :

Ce sont les Etats-Unis, qui pour la première fois, font usage de l'expression "urban renewal" à laquelle on apparente indirectement la notion française de Renouveau urbain.

Ces termes désignent un programme fédéral, lancé par l'Housing Act de 1949 réaffirmé par celui de 1954. Le programme fédéral de l'urbanrenewal apparaît d'abord au début des années cinquante pour répondre à un problème aigu dans des villes américaines de l'époque. Face à la fuite vers les périphéries des classes moyennes et des activités économiques, en partie encouragée par les politiques fédérales, les centres urbains sont entrés dans une spirale de dégradation physique et de paupérisation de la population, accentuée par la Grande Dépression et la Deuxième Guerre mondiale,

L'expression urbanrenewal est introduite dans les années soixante, lorsque la délocalisation des activités maritimes a conduit au délaissement de vastes espaces, devenus friches portuaires. Ces vides urbains ont été réaffectés, à l'initiative des municipalités, à des activités tertiaires créant ainsi de nouvelles centralités, comme à Baltimore, et New Orléans.

Boston une des plus anciennes villes du pays, a connu une démolition d'un tiers de son vieux tissu pour faire place à une nouvelle autoroute à faible et moyen revenu, des gratte-ciels (qui devinrent finalement des logements de luxe), et des bâtiments commerciaux.

L'urbanrenewal américain qui était jusqu'aux années quatre-vingt-dix peu connue étant donné son assimilation en France aux politiques brutales de rénovation urbaine des années soixante, marque aujourd'hui la naissance d'une nouvelle forme d'action politique pour la production et la transformation de la ville²⁶.

3.2 Regeneration urban en Grande Bretagne :

L'apparition de la thématique de la regeneration en Grande-Bretagne est fortement liée à des transformations socio-économiques majeures. En effet la régénération urbaine (Urban régénération dans le monde anglo-saxon) est un vocable relativement récent

²⁶Teaford, 1990 ; Fairbanks, 2002.

qui a permis de désigner, à partir des années soixante, des interventions lourdes, destinées à redonner une vie économique à de vastes territoires urbains ou à des morceaux de villes en réalisant de véritables quartiers urbains, multifonctionnels

C'est le premier pays à déclencher de grandes opérations de reconquête de friches urbaines, souvent très médiatisées, durant les années 1980 : London docklands, Liverpool, Manchester, Sheffield...

Ces types d'interventions, à finalités d'abord économiques, ont été menés également en Amérique du Nord à Boston, Pittsburgh et San Francisco.

3.3 La Rénovation douce en Allemagne :

L'expression « rénovation douce » (Behutsame Stadterneuerung) n'est utilisée qu'en Allemagne comme l'explique Le Garrec(2006) :

Lancées dans le courant des années soixante-dix dans plusieurs pays européens, la "rénovation douce" est perçue comme une troisième source qui alimente ce que représente aujourd'hui la notion de Renouvellement urbain en plus de urban renewal et de la régénération.

La rénovation douce suit une logique de marché dans le sens où elle vise à protéger les fonctions économiques du parc privé ancien et à encourager l'investissement privé des petits propriétaires.

Contrairement à l'urbanrenewal et la regeneration, dont l'objectif à atteindre est le changement de population et plus précisément l'installation de populations aisées, afin de relancer une dynamique de développement. « la rénovation douce » s'intéresse à encourager la participation des habitants en place et valorise l'encrage résidentiel et l'investissement patrimonial des particuliers.

3.4 Le Renouvellement urbain en France :

En France, la notion de Renouvellement urbain est ancienne, Haussmann a sans doute été l'un des premiers à renouveler la ville mais l'expression arrive tardivement dans le vocabulaire de l'aménagement urbain officiel.

Le Renouvellement urbain vient de « ville renouvelée » qui est apparue pour la première fois au sein du schéma directeur de la métropole lilloise au début des années 1990. Il ne se diffuse pas immédiatement mais à partir de 1998 il conquiert rapidement toutes les sphères de l'urbanisme et du logement. Les promoteurs de ce concept de « ville renouvelée » proposaient de réorienter les priorités vers les parties du tissu urbain les plus affectées par les conséquences sociales et spatiales des mutations économiques.

L'année 1999 est véritablement l'année phare du Renouveau urbain. Le concept inédit donne lieu à un foisonnement de colloques et devient une catégorie institutionnelle de la politique de la ville à la suite du Comité interministériel des villes d'octobre 1999.

Une année plus tard seulement, le 13 décembre 2000, le terme est consacré par le législateur qui insère dans un titre de Loi : la Loi «solidarité et Renouveau Urbain» (SRU). Il est « appelé à désigner non pas un type particulier d'opération mais un projet politique visant, par une série d'actions coordonnées, à revaloriser un site urbain dégradé, désaffecté ou paupérisé en y mettant en œuvre les principes de mixité sociale et de diversité urbaine ».

Il vise aussi à limiter l'étalement urbain en favorisant de façon générale la « reconstruction de la ville sur la ville » et pas seulement dans les quartiers sensibles.

Pour définir les contours de cette notion, on peut dire que le « Renouveau urbain »

est « conçu comme pouvant intégrer plusieurs dimensions thématiques (le social, l'économique et l'urbain) et recouvrant plusieurs échelles territoriales :

- du quartier (lieu d'identification du problème)
- à l'agglomération (lieu supposé de résolution du problème)²⁷

Il ne définit pas une échelle territoriale en tant que telle mais permet d'ouvrir un champ qui implique une imbrication de différentes échelles territoriales.

4. La requalification urbaine et sa position vis à vis du Renouveau urbain:

Le terme "requalification urbaine" peut à la fois représenter des projets initiés par des habitants, par des acteurs privés ou par les pouvoirs publics. Il peut concerner de petites interventions (réaménagement d'une rue ou réhabilitation d'un vieux bâtiment) ou de grands projets (réaménagement de zones de friches, quartiers anciens ou dégradés, ...), ou encore des projets qui ont comme but l'amélioration de la qualité de vie des habitants du quartier et d'autres qui visent plutôt au développement économique de la ville.

- Origine du terme de requalification urbaine :

Le concept de requalification urbaine, principalement utilisé en Suisse, tel qu'utilisé aujourd'hui par les acteurs de la ville, s'appuie sur ceux de régénération urbaine et de Renouveau urbain, des notions principalement utilisés chez les anglo-saxons et en

²⁷Sylvie HARBURGER ; Caisse des Dépôts et Consignations ; Participation au séminaire GRIDAUHGRALE « *Le renouvellement urbain : approche interdisciplinaire* » du 26 mars 2002, p. 7.

France. Ceux-ci trouvent leur origine dans les problématiques issues de la période postindustrielle qu'on peut localiser à la moitié du XXe siècle.

Le territoire issu de cette période se distingue par des formes caractérisées par l'habitat ouvrier dense (courées), souvent situées autour d'un lieu de production (usines, manufactures,..) créant ainsi un tissu de constructions aux formes désorganisées et aléatoires. La révolution technique et la découverte de nouvelles ressources notamment énergétiques, a marqué la fin de ce type de production et montré l'inadéquation de cette morphologie (usine au cœur de la ville, habitats ouvriers, courée, etc.)

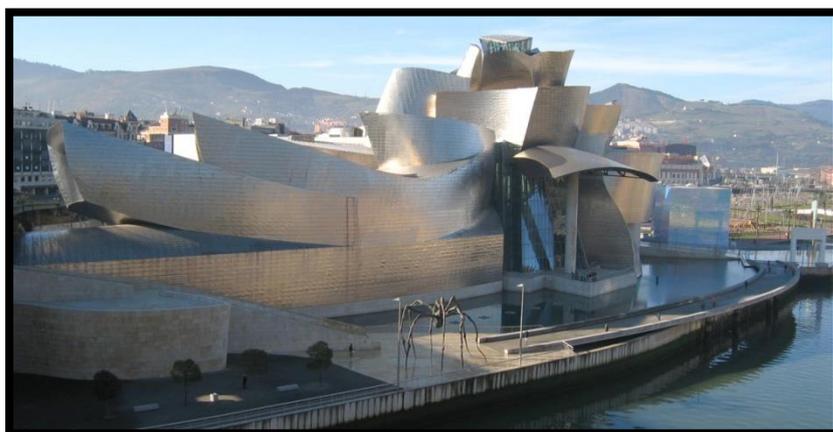
Après cela, une nouvelle tendance va se dessiner, les acteurs politiques et économiques vont laisser ces morceaux de villes en déclin pour se tourner vers la périphérie.

Avec la relocalisation des usines, le processus d'extension des villes qui va ensuite s'accélérer avec la démocratisation de la voiture et des modes de communications. Ceci est le cas de beaucoup de villes notamment Liverpool, Manchester. Ensuite il y a eu de nouveaux changements structurels et sociologiques, dans les années 70 avec la crise pétrolière (mai 1968), qui vont également mettre en exergue cette organisation spatiale et déjà les politiciens et techniciens ont commencé à se poser la question du devenir de ces espaces au cœur de la ville.

Ils s'interrogent sur le potentiel de ces espaces, du rôle qu'ils pourraient jouer dans la restructuration du territoire et c'est de cette manière que va commencer à se dessiner ce processus de reconquête des espaces urbains délaissés d'où l'origine même des concepts de régénération urbaine et Renouveau urbain.

Il est donc visé et espéré des reconquêtes avec de nouvelles vocations à ces territoires qui impulsent une nouvelle dynamique. Nous pouvons citer des exemples comme celui de « Bilbao », un ancien site industriel qui a récemment été reconverti en ville dite culturelle avec le musée Guggenheim (Bilbao) dessiné par l'architecte Frank Gehry (Image 1).

Image 1 : le musée Guggenheim à Bilbao, pays basque Espagnol

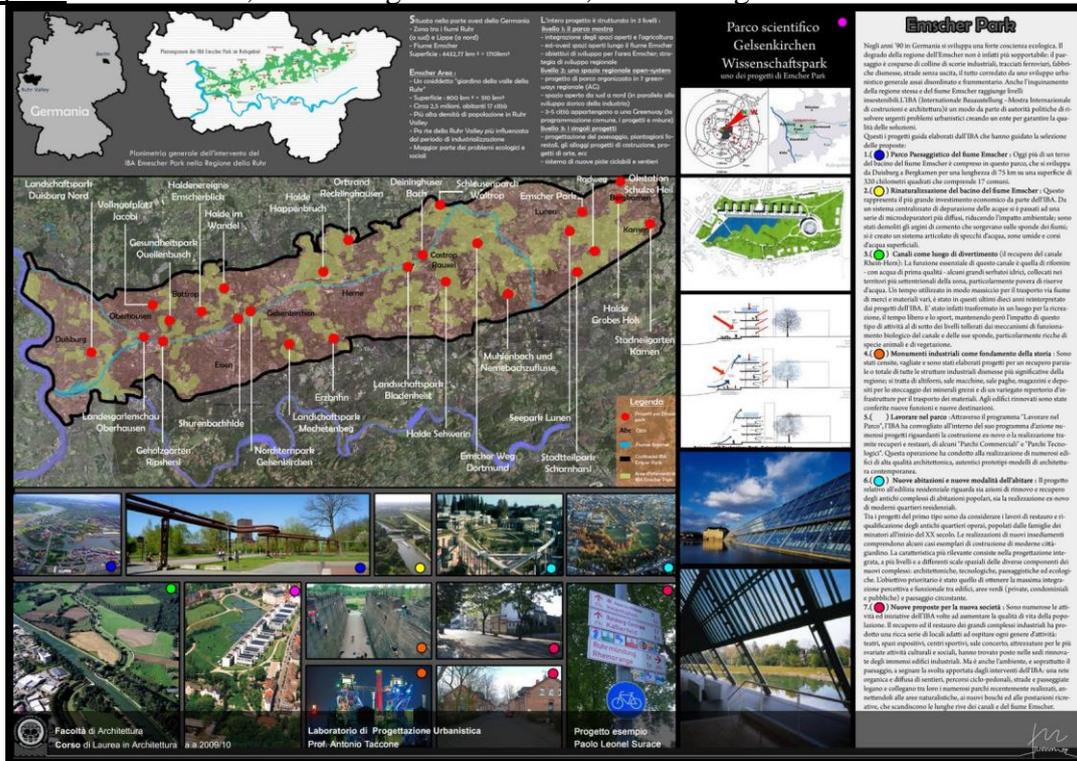


source: www.wikipédia.org

On peut citer aussi l'exemple de la région de Ruhr, le l'Emscher Park (image n°2), un territoire allemand qui regroupe 17 anciennes villes minières, A ce sujet, c'est le Land Rhénanie-du-Nord- Westphalie qui a mandaté l'IBA (Internationale Bauausstellung qui est à l'origine des expositions d'architecture qui sont devenus au fil du temps de vrais programme de développement urbain et de développement régional). Dans les villes ou proches d'elles, d'énormes surfaces de friches industrielles inutilisables nuisent à leur image. La destruction de 800 km² 28 de friches est trop chère, il est préférable de les réutiliser. Ainsi, des projets sont mis en place en s'appuyant sur la réutilisation des bâtiments existants, le patrimoine, l'écologie, et la festivalisation de la culture.

En matière d'écologie, la rivière Emscher est devenue un déversoir pour les industries et autres, il y a de nombreux lieux d'épandage des déchets, et peu d'espaces verts. On préconise la reconquête de la végétation et des bâtiments respectueux de l'environnement. La festivalisation de la culture passe par la médiation au maximum de l'IBA, il faut faire connaître au monde entier les équipements réaménagés, et renverser l'image négative de la région : expositions, défilés de mode,... Toutefois, la reconquête des friches pose la question du retraitement et de la dépollution : on dépollue si c'est possible, on laisse en nature si c'est trop cher.

Image 2 : Emscher Park, dans la région de la Ruhr, en Allemagne



source: www.urbanistica-taccone.blogspot.com

28www.urbalyon.org

Aujourd'hui les notions de requalification urbaine de celui de régénération ou de Renouveau et rénovation urbaine se juxtaposent, se recoupent et se confondent.

5. les causes du Renouveau Urbain :

Le Renouveau Urbain consiste à opérer des transformations sur des quartiers dégradés, anciens ou dévalorisés. Il peut être la conséquence d'une demande du marché mais aussi par la volonté politique.

De manière générale, quatre enjeux spécifiques entrent dans le champ du Renouveau Urbain :

- La cohésion sociale, à cause de l'insertion sociale, des raisons culturelles et économiques. Tous ces facteurs doivent être régulièrement mesurés, particulièrement, La réduction du chômage, Le développement économique, La diversification et l'amélioration de l'habitat, La restructuration ou la réhabilitation des espaces et équipements collectifs, La restructuration des espaces commerciaux, Le renforcement des services publics, L'amélioration de l'accès au système de santé s'appuyant sur l'hôpital, L'amélioration du système d'éducation et de la formation professionnelle, L'accompagnement social et le rétablissement de la tranquillité et de la sécurité publique.
- Le développement économique qui permet de réintégrer, par leur revalorisation, dans le marché les territoires dévalorisés ou défavorisés.
- Le traitement spatial de la ville qui consiste en la transformation du cadre bâti et de la typologie urbaine, l'instauration d'une diversité morphologique, la restauration ou requalification des espaces publics et privés selon l'objectif d'attractivité.
- La diversification des fonctions urbaines présentes sur le territoire afin de sortir d'une situation de mono fonctionnalité.

Nous pouvons énoncer que c'est le processus de dévalorisation, puis de redressement organisé, qui sera appelé « phénomène de Renouveau urbain ».

6. Les acteurs qui interviennent dans le processus du Renouveau urbain :

Sous son apparence simple qui pourrait pousser à penser qu'il s'agit simplement de reconstruire, le Renouveau urbain nécessite la mobilisation des différents partenaires tout au long de la chaîne avec une préoccupation très forte d'implication, d'ouverture et de transparence. Ces acteurs peuvent être locaux et nationaux, et aussi publics et privés :

6.1 Les collectivités locales:

Les collectivités locales sont considérées comme étant un acteur central et décisif. Elles doivent être le maître d'ouvrage d'ensemble, elles doivent impulser, participer, suivre les différents maillons de la chaîne et donc elles doivent être bien organisées.

6.2 L'Etat :

L'action de l'Etat est initiatrice et contributive au projet. Elle est réglementaire et administrative (par exemple : autorisations de démolir), régaliennne, financière, etc. ...

6.3 Les Autres Acteurs :

a) Les pouvoirs publics: Il s'agit surtout de toutes les administrations locales.

b) Les Acteurs Privés: Les différents acteurs privés, propriétaires fonciers et immobiliers, entreprises industrielles, commerciales et de services sont des acteurs forts concernés du Renouveau urbain.

Ils peuvent aider et contribuer au Renouveau par la remise «dans le marché» des sites renouvelés, ils constituent un relais des pouvoirs publics, et sont très impliqués pour rendre crédibles l'action du Renouveau urbain.

c) Les mouvements associatifs: L'implication de la population est extrêmement importante. Elle s'acquière par la communication continue et la sensibilisation.

7. Présentation d'une Opération de Renouveau urbain d'un quartier emblématique de Brest : « la réhabilitation de Recouvrance »

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat, Brest métropole océane mène une politique de requalification du parc privé visant notamment les quartiers anciens du centre-ville.

Recouvrance, quartier historique de Brest de 5200 habitants en 2011 dispose d'importants atouts géographiques stratégiques et une valeur patrimoniale présente dans l'imaginaire brestois. Il cumule aussi des difficultés en matière urbaine, immobilière et sociale :

- Des poches d'habitat dégradé,
- Des situations de précarité,
- Des services de proximité en difficulté (notamment le commerce),
- Des espaces publics sur lesquels il convient d'intervenir.

C'est en synergie avec les projets déjà engagés (tramway, Mac Orlan et Capucins) que débute l'opération de requalification urbaine. Cette opération se décline en trois volets : habitat, espaces publics et développement social du quartier.

7.1 Habitat :

Le programme d'intervention sur l'habitat prévoit :

- La réhabilitation de 55 immeubles en copropriété,
- La rénovation d'une dizaine d'immeubles en sortie d'insalubrité,
- La production de 100 logements à loyers maîtrisés,
- L'amélioration de 150 logements occupés par leur propriétaire.

7.2 Espaces publics :

En complément du tramway qui desservira le cœur du quartier, ces aménagements concernent :

- Des interventions d'amélioration de la qualité résidentielle (effacement des réseaux aériens, réfection des voiries dégradées, amélioration de l'accessibilité de l'espace public, chauffage urbain...),
- Une mise en valeur de l'identité et du patrimoine de Recouvrance,
- Une restructuration d'espaces publics...

7.3 Développement social du quartier :

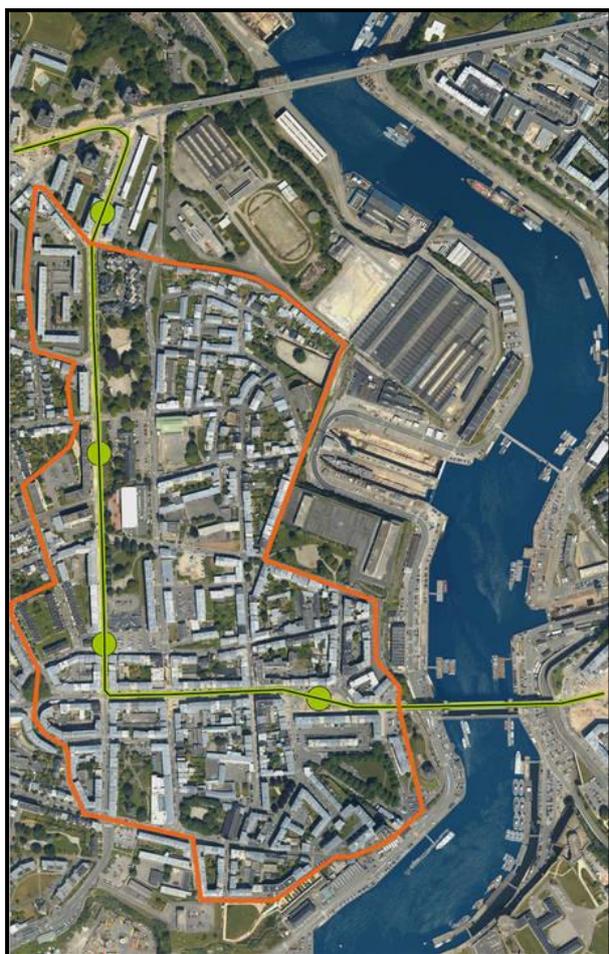
En complément de l'accompagnement des habitants dans le cadre des actions sur le logement, une démarche plus large de développement social est envisagée à l'échelle du quartier avec les objectifs suivants :

- Favoriser le « mieux être » de l'ensemble des habitants et le lien social,
- Faire vivre la mixité sociale,
- Faciliter l'insertion sociale et professionnelle des populations les plus fragilisées du quartier,
- Accompagner les interventions sur le logement par des actions collectives en la matière sur le quartier.

L'opération de Renouvellement urbain est menée par Brest métropole océane et la Ville de Brest, en partenariat avec :

- L'Agence Nationale d'Aménagement de l'Habitat,
- L'Etat,
- La Caisse d'Allocations Familiales,
- Le Conseil Régional de Bretagne,
- Le Conseil Général du Finistère,
- La Caisse des dépôts et consignations,

Image 3 : périmètre de Renouvellement urbain du quartier de Recouvrance, ville de Brest



Périmètre Renouvellement urbain

Ligne de tramway



8. Le cadre définitif du Renouvellement urbain :

Dans la langue courante, c'est d'abord améliorer les conditions de confort et d'habitabilité d'un logement, le moderniser. Entre la Rénovation et le Renouvellement il y a comme une concurrence dans les définitions. mais avec une grande complémentarité. En effet, la rénovation n'est autre que la traduction technique du renouvellement.

De façon simplifiée, on peut distinguer certains niveaux principaux de signification du renouvellement urbain :

- Le renouvellement urbain désigne une méthodologie d'intervention sur les zones urbaines dévalorisées (friches industrielles, quartiers d'habitat ancien et d'habitat social) qui privilégie la création de nouvelles valeurs foncières et immobilières et le retour des mécanismes de marché. Dans cette optique, il s'agit pour les pouvoirs publics de créer une rupture tangible dans le processus de dévalorisation en rendant possible le

changement de l'image et des fonctions de la zone concernée. Ces projets centrés sur des territoires spécifiques doivent s'inscrire dans un projet transversal et stratégique à l'échelle de l'ensemble ville. L'objectif est à terme de renforcer l'attractivité de la ville globale dans ses diverses zones locales.

- « Le renouvellement urbain est également indissociable de la politique de la ville puisque c'est dans ce champ particulier des politiques urbaines que sont initiés, la plupart des principes du renouvellement urbain tels que le partenariat, la transversalité ou la participation des habitants. Certes, le secteur privé, hormis le milieu des associations, n'a pas été associé à cette politique mais c'est bien avec la politique de la ville que l'Etat devient « animateur » dans la définition et la réalisation d'un projet territorialisé défini collectivement.»²⁹
- Le renouvellement urbain doit intégrer toutes les composantes de la vie quotidienne des habitants : emploi, éducation, santé, droit, etc. et non plus se contenter d'intervenir sur le bâti. Le renouvellement urbain est donc appliqué, en premier lieu, sur les quartiers d'habitat social et se réfère à des projets globaux, pas uniquement urbains mais intégrant les dimensions sociales, économiques, sécuritaires.

Conclusion.

Le concept du Renouvellement Urbain s'applique pour l'ensemble de la ville et non seulement dans les grands ensembles ou quartiers de la ville.

Cette notion n'est pas associée pour une typologie de bâti ou un quartier particulier, mais à un projet de grande ampleur qui se veut global et transversal. Il s'agit d'une politique qui doit être des objectifs précis qui peuvent être les suivants :

- La lutte permanente contre la dévalorisation et la ségrégation urbaine qui sont la source la plus importante dans les déséquilibres sociaux : la famille, le travail, l'école, le logement etc...
- La réhabilitation des espaces déstructurés identifiés par le terme "anciennes zones industrielles et terrains militaires".
- Lutter contre le développement anarchique dans la ville en effectuant une densification urbaine ou une requalification des espaces. Ces options sont présentées aujourd'hui par tous les spécialistes comme une nécessité, voire un progrès limitant les coûts, l'impact écologique et constituant un progrès social. Il s'agit là d'un des enjeux majeurs de la ville moderne et durable.

²⁹ Donzelot, Estèbe, 1994

CHAPITRE 2: LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN ALGERIE :CAS DE LA VILLE DE CONSTANTINE

Depuis l'indépendance du pays en 1962, le processus d'urbanisation en Algérie a été fortement influencé par les pressions sociales au détriment du développement de formes urbaines cohérentes et normées. L'extension des villes sur les terres agricoles qui continue jusqu'à maintenant démontre que la gestion du patrimoine foncier n'est toujours pas maîtrisée.

Ces extensions entraînent l'étalement des villes et aussi leurs fragmentations. Ce qui pose des problèmes.

Sous l'insistance des spécialistes et à la faveur d'un contexte économique favorable, les mentalités changent progressivement depuis 2005. La prise de conscience est réelle puisqu'il est reconnu que des erreurs ont été commises et des actions de requalifications de quartiers dégradés doivent être projetées. Les nouveaux slogans sont « reconstruire, en mieux, la ville sur la ville ».

1. Les opérations de remise à niveau menées à Constantine Intramuros, peuvent elles être considérées comme étant un renouvellement urbain?

Au même titre qu'Alger et Tlemcen, Constantine tente dès 2005 le lancement de grands projets de modernisation afin de, de renforcer son attractivité et conforter son rôle de capitale de l'Est algérien. Il faut remarquer que les autorités locales étaient fortement appuyées par l'Etat. *essai*

Un plan est mis en place pour une amélioration de la qualité de vie des citoyens. Il vise à la réfection des façades du vieux bâti ainsi qu'un projet de réhabilitation de la médina, les tentatives de Renouveau du centre-ville, l'amélioration urbaine des grands ensembles, la résorption de l'habitat précaire, les opérations de désengorgements du centre ville, les projets d'embellissement et de mise à niveau des différents quartiers.

1.1 La réfection des façades du vieux bâti et un projet de réhabilitation de la médina :

a) La politique d'intervention sur les tissus urbains anciens :

Plusieurs modalités d'actions (sur le tissu urbain existant) sont effectivement prévues par les textes relatifs à l'urbanisme opérationnel, la rénovation, la restauration, la réhabilitation et la restructuration qui constituent les quatre opérations d'intervention sur le tissu urbain telles que définie par le Décret n°83 – 684 du 26 Novembre 1983.

Ladélimitation des zones d'intervention doit être fixée par Arrêté du ministère de l'habitat et de l'Urbanisme sur proposition du Wali.

Dans l'article n°5 de ce Décret, il est précisé que pour qu'il y ait intervention sur une agglomération ou une partie d'agglomération il faut que celle-ci présente une des exigences suivantes :

- Non-adaptation aux fonctions urbaines.
- Inexistence des conditions d'hygiène et de salubrité.
- Construction vétuste.

La politique en matière d'intervention sur les tissus urbains existants avait les objectifs suivant.

- L'objectif architectural :

Il vise à entretenir et préserver un patrimoine présentant des particularités sur le plan de la construction, de la décoration et de la symbolique.

- L'objectif immobilier :

Il vise la conservation d'un patrimoine immobilier qui ne présente pas par lui-même de caractère particulier, mais qui mérite d'être entretenu en tant que partie intégrante du patrimoine et en tant que parc logement.

- L'objectif urbanistique :

Il est d'avantage lié à la conception que l'on se fait de la ville. Il est à noter que la poursuite d'un tel objectif est liée à la conception que l'on se fait et des fonctions urbaines que l'on considère précisément comme centrales.

b) La remise à niveau du centre:

Le centre ville de Constantine a la particularité de présenter une centralisation démesurée. Parmi tous les éléments qui le constituent, il y a la Médina, il s'agit là de l'âme de la ville. dans le cadre de sa sauvegarde, un Master Plan a été réalisé par des experts italiens en 2003 selon trois phases; l'établissement d'un état des lieux avec actualisation des plans et des informations, puis la présentation d'une ébauche d'aménagement, et l'élaboration d'un règlement urbanistique général.

Cet important dossier technique devait apporter de nouvelles idées pour donner une nouvelle identité à la vieille ville. Malheureusement, le manque de volonté n'a pas permis jusqu'à maintenant à limiter les dégâts. De timides actions ont été lancées comme le mini projet de Bab el Djabia et la rue "Mellah Slimane".

Le renouvellement urbain comme définie plus haut désigne parfois un phénomène plus limité de restauration de quartiers existants sans avoir recours à la démolition. On parle

alors de réhabilitation, a ce sujet, deux types de quartiers sont principalement concernés, les grands ensembles, et les quartiers anciens de centre ville.

Dans l'optique de l'événement de Constantine capitale de la culture arabe 2015, dix-huit (18) opérations de réhabilitation d'édifices et rues de la médina de Constantine ont été confiées à 21 bureaux d'études locaux dont 16 en partenariat avec des bureaux étrangers spécialisés dans la restauration.

Deux (2) derbs (passages), celui de Bencharif et de Bencheikh El Fgoun, dans la Vieille ville, cinq (5) foundouks (sortes de petits hôtels) dont ceux de Ziat et de Rahbet El Djemal et quatre (4) bains maures dont ceux de Boulebzaim, dans le quartier Rebaïne Cherif, et d'El Betha figurent parmi les édifices à restaurer, en prévision de la grande manifestation culturelle.

Pour le secteur des affaires religieuses, neuf (9) mosquées de la Vieille ville, à l'image de Sidi-Lakhdar, Sidi-Abdelmoumen et Sidi-Mimoune, sont concernées par ces travaux de réhabilitation, en sus de six (6) zaouias dont Tidjania inférieure et supérieure.

Le résultat est faible malgré l'engagement démontré par quelques Bureau d'études. Les tracasseries administratives ont finis par avoir le dessus, encore une fois.

En ce qui concerne les tissus coloniaux, ce n'est qu'en 1998 que ces derniers ont été reconnus en tant que patrimoine d'intérêt national par la promulgation d'une nouvelle Loi en Algérie qui porte sur la protection du patrimoine culturel³⁰.

Pour la même manifestation « Constantine capitale de la culture arabe 2015 » une opération d'embellissement, de réfection de l'étanchéité des immeubles, de réparation des vides sanitaires, de confortement des cages d'escaliers, de réhabilitation des ascenseurs, en plus de la peinture et du ravalement des façades et des commerces a été initiée. Elle concerne des immeubles situés au niveau de l'avenue Mustapha- Aouati, Coudiat, rues Abane- Ramdane et Larbi-Ben-M'Hidi, la place Si El-Haoues et la rue du 19-Juin. Ces travaux comprennent également les travaux de réfection et de modernisation de l'éclairage public, des trottoirs et des routes.

En dépit de l'octroie milliards de dinars ont été dépensés pour donner une nouvelle image au centre ville, ce dernier continue de souffrir de ses anciens maux car les opérations programmés n'ont pas été réalisées.

En effet, près de six une année après le lancement de l'évènement culturel de 2015, les travaux n'ont pas encore été achevés, l'image de carte postale renvoyée par les façades

³⁰KHELLAF, Abdelhafid. « La ville coloniale et sa réappropriation en Algérie, cas de Constantine ». Mémoire de Magister (option urbanisme), 2003, p p : 133 – 145

peintes, contraste terriblement avec le décor effroyable de l'environnement immédiat des immeubles (jardins qui servent de parkings ou de décharge publiques , trottoirs défoncés ou non achevés, chaussée dégradée), sans parler du projet de réhabilitation que devait bénéficier les bâtiments, cette opération a finalement buté contre certains obstacles, pour se limiter à une banale opération de lifting.

De ce fait, et étant donné la petitesse de ces travaux, on ne peut considérer les opérations menées au centre ville dans le cadre de sa remise à niveaux comme étant un renouvellement urbain.

Image 4 : Ravalement des façades des immeubles du centre-ville de Constantine



Source : www.skyscrapercity.com

-AVANT-



Source : [www.facebook.com/ Constantine la Ville de mon enfance](https://www.facebook.com/Constantine%20la%20Ville%20de%20mon%20enfance)

-APRES-

1.2 Les tentatives de Renouveau urbain du centre-ville :

a) Les nouveaux hôtels du centre-ville :

Le Ministre du tourisme et de l'Artisanat, a déclaré le jeudi 25 Novembre 2010 lors d'une session plénière à l'APN, que sur les 1200 hôtels que compte le parc hôtelier national, d'une capacité d'accueil de 93.000 lits, 10%, soit 9300 seulement répondent au standard international.

Les hôtels à Constantine n'échappent pas à cette réalité, sur les 23 hôtels enregistrés seulement 7 sont classés, dont un qui est fermé (hôtel Marhaba). En matière de capacité; sur les 1412 lits disponible; seulement 794 sont classés³¹.

Même s'ils sont classés, les hôtels de Constantine souffrent de la vétusté des installations et du mobilier datant pour leur plupart de l'époque de leurs inaugurations.

Pour pallier au problème de manque des infrastructures d'accueil touristique, six hôtels classés entre 3 et 5 étoiles sont programmés avec une capacité totale de 1678 lits, ce qui va tripler la capacité d'accueil touristique de la ville³².

Dans le cadre de la promotion du tourisme en Algérie le groupe Mehri s'engage à réaliser d'innombrables projets outre la réalisation de 36 hôtels Ibis de moyen standing à travers le pays. Le projet Ibis sera l'œuvre de la société dans le cadre d'un partenariat conclu entre le groupe Mehri et la chaîne Accor.

Le projet de réalisation d'un complexe hôtelier « haut standing » au centre de la ville de Constantine a été initié par l'entreprise touristique SIEHA. Il a pour objectif de pallier au déficit enregistré en matière d'infrastructure hôtelières et d'améliorer la qualité de service afin d'attirer davantage de clients et d'encourager en même temps le tourisme au niveau local.

Le projet ensemble des deux hôtels, du fait de la configuration du terrain est un bâtiment en six niveaux sur sa partie sud et en huit et neuf niveaux sur la partie nord. Les entre sols regroupent les parkings, les locaux techniques ainsi que l'espace séminaire. En rez de chaussés sont regroupés les halls d'accueils, les espaces publics ainsi que les espaces bureaux.

Les niveaux supérieurs regroupent la partie hébergement composé de 289 chambres avec respectivement :

- Novotel : 114 chambres dont 03 suites VIP et 9 suites junior.
- Ibis : 172 chambres.

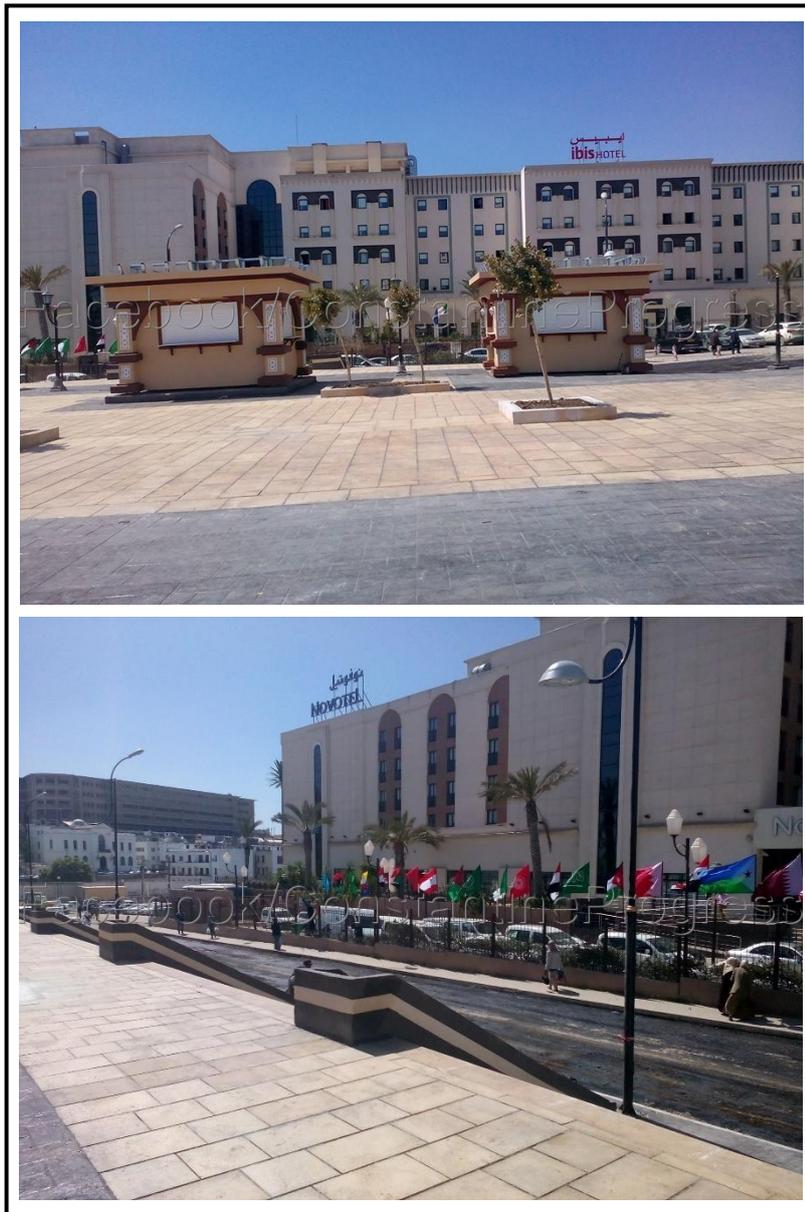
³¹ Belbacha Mohamed Lamine "la capacité de charge touristique au sein de la démarche du projet urbain pour un tourisme durable, cas de constantine" thèse magister, année 2011, p.118

³²Belbacha Mohamed Lamine. Op.cit p.123

Chaque hôtel possède un restaurant panoramique. Le dernier niveau du Novotel regroupe l'espace fitness.

Cet ouvrage a coûté 30 millions d'euros, cofinancé à hauteur de 40% par l'entreprise touristique SIEHA, la chaîne internationale « Accor » a assuré la prise en charge financière équivalente au même taux que celui de SIEHA (40% également) tandis que les 20% restants proviennent d'une institution bancaire.

Image 5 :Les Hôtels Ibis & Novotel, Constantine



Source : auteur (2015)

Un hôtel de haut standing de la chaîne Marriott pour la ville de Constantine qui se situe en contrebas de l'université Mentouri, à proximité de la voie express passant par la Cité Kouhil Lakhdar et menant vers El Khroub a été inauguré par le premier Ministre lors de sa visite à Constantine dans le cadre du lancement de la manifestation culturelle "Constantine Capitale de la Culture Arabe 2015" le 16 Avril 2015.

Le projet d'envergure internationale, à couté 14 milliards de dinars, et est le premier du genre dans la capitale de l'Est, sa réalisation a été confié à la société chinoise CSCEC, celle-là même qui a décroché de nombreux programmes de logements en Algérie, alors que l'étude a été réalisée par le bureau italien Fabris and Partners.

Cette infrastructure répartie sur 78 000 m² est construite sur cinq niveaux (RDC + 2 sous-sols + 5 étages). Elle compte 180 chambres, dont 159 standard, en plus de 21 suites dont une présidentielle. Elle est également équipée de salles de restauration, d'un night club, d'une piscine, de salles de réunions ainsi que d'un parking de 300 places.

Il est à noter que la situation de cet hôtel est des plus stratégiques, surtout qu'il se trouve dans un carrefour situé à quelques minutes du centre-ville et à quelques kilomètres de l'aéroport Mohamed Boudiaf et de la ville nouvelle Ali Mendjeli en plus de sa proximité avec l'université et la ligne du tramway.

Image 6 : Hôtel Marriott, Constantine



Source : auteur (2015)

b) Requalification de la place « Kerkeri » :

Dans le cadre du processus de revitalisation socio-économique du centre-ville amorcé depuis quelques années, les autorités municipales, en collaboration avec les différents acteurs, ont convenu de valoriser toutes les initiatives susceptibles de :

- soutenir la mise en valeur et la vitalité du centre-ville;
- améliorer son positionnement et son pouvoir d'attraction auprès des citoyens, travailleurs, visiteurs et consommateurs;
- renforcer sa structure de commerces et services afin de mieux répondre aux besoins exprimés;
- mettre en place des infrastructures visant l'amélioration de la qualité de vie des citoyens et contribuant à renforcer l'offre d'activités et les possibilités de vivre des expériences enrichissantes au centre-ville.

Dans l'esprit de ces objectifs, il a été décidé d'aménager la place des frères Kerkeri, ouverte depuis plus d'une décennie dans la rue qui porte le même nom. Celle-ci se trouve juste derrière l'hôtel Cirta, cette dernière était à l'origine un bel espace où se rencontraient les habitants des immeubles limitrophes, ceux de la vieille ville. En plus de sa vocation commerciale; cette place assurait des spectacles aux riverains ;cirques, foires foraines, kermesses. Elle a ensuite été dévolue, transformée en station de bus et de taxis.

Cet emplacement aura servi pendant plus de vingt ans à une desserte des bus vers la périphérie Est de la cité à destination de Sidi Mabrouk, Djebel Ouahch, Ziadia, El-Gammas, Boumerzoug, Bentchicou, les frères Abbés, la cité Mouna et d'autres faubourgs de Constantine.

Le terrain d'assiette est un remblai qui n'est guère en mesure de supporter des charges de plus en plus croissantes. Les dégâts engendrés au fil des ans sont importants : terrain déformé, trottoirs défoncés, regards d'évacuation des eaux pluviales bouchés, cela sans évoquer l'absence des aménagements pour le stationnement des bus. Pour longtemps, la station de bus Kerkeri devenue, de par sa position stratégique et l'important flux de citoyens qui la fréquent, la seconde au niveau de la ville, n'a bénéficié d'aucun projet de réhabilitation. Il demeure utile de rappeler que toutes les tentatives entreprises depuis quelque années par l'APC de Constantine pour engager des travaux sur site ont été vaines en raison de l'hostilité du syndicat des transporteurs privés.

L'ancienne station gluante d'huiles de moteurs et dégageant les désagréables miasmes des bouches d'égouts à ciel ouvert, en plus de l'empoisonnement des riverains qui vivaient littéralement un cauchemar avec tout ce qu'engendraient comme pollution et autres nuisances sonores la centaine de bus qui y stationnaient toute la journée, un glissement évolutif et préoccupant du terrain était la cause de la décision de délocaliser cette station et de mettre fin à tout trafic automobile.

L'opération a débuté avec le transfert des bus activant au niveau de cette station vers les stations de Boumezou et de Ben abdelmalek tout en programmant des rotations régulières vers les deux lieux pour éviter de pénaliser les exploitants.

Après la délocalisation de la station de bus de place Kerkeri, source de gêne et de désagréments pour les riverains, elle devait être restaurée et rénovée.

Cette étude a été lancée par la commune de Constantine, où la commande se limitait au départ au remplacement d'un mur en pierre de soutènement par un autre en béton. Comme le diagnostic a dévoilé la stabilité du mur en question, l'opération a été réorientée vers l'aménagement de la place Kerkeri.

Fiche technique du projet :

Maitre de l'ouvrage : Assemblée Populaire Communale

Maitre d'œuvre : EURL CAU EmbarekBellil Constantine

Contrôle technique : CTC Est Agence Constantine.

Entreprise de réalisation :

- **Azara Mahmoud/**
Lot : Démolition et Reconstruction.
Montant du marché : 76.279.537,23 DA
- **Raham Noureddine/**
Lot : Aménagement extérieur.
Montant du marché : 49.941.276,22 DA
- **Belimane Tahar/**
Lot : Eclairage Extérieur.
Montant du marché : 8.720.330,58 DA

Date de démarrage des travaux : Mars 2007.

Source : BET BLLIL 2009

L'objectif global du maître d'œuvre était alors d'en faire de ce projet, un endroit qui réunit toutes les conditions de confort et d'urbanité nécessaires à la détente et la promenade familiale et un passage agréable pour tous les passants devant emprunter quotidiennement ce chemin pour regagner le centre ville.

La réalisation de cette placette, qui inclue les espaces verts, et des allées ombragées donne à coup sûr une image séduisante à la ville de Constantine, d'autant plus que ces lieux se trouvent à proximité du pont Sidi Rached offrant un panorama magnifique.

Cependant, et comme tout projet urbain, la tâche de l'aménagement de la place Kerkeri s'est avérée délicate à cause des contraintes apparues au fur et à mesure de l'avancé des travaux effectués sur place, en effet :

- Le site est sujet au glissement de terrain, le sous-sol étant fait de remblai datant de l'époque coloniale et qui présentait des signes de fatigue. D'importantes fissures avaient même été constatées dans les bâtiments situés aux alentours de la place. Les risques d'effondrement, aggravés par l'infiltration des eaux durant les saisons des pluies, étaient réels. Même le mur de soutènement était menacé.
- Le terrain compte des constructions qui risquent un effondrement, les trois entreprises retenues pour la réalisation de ce projet devaient procéder dans un premier temps aux opérations de démolition de ces constructions.
- Les propriétaires se trouvant sur les lieux, ont été expropriés, puis ont bénéficié de nouveaux locaux selon la superficie qu'ils détenaient, quant à ceux qui étaient seulement locataires, ils ont bénéficié de locaux de compensation au niveau de la ville nouvelle Ali Mendjeli.
- D'autres travaux on apparus et qui étaient fondamentaux, il s'agit de la rénovation des conduites d'alimentation en eau potable et celles d'évacuation des eaux usées avec la consolidation du sol, ainsi que le renouvellement de la chaussée.
- Le retard, qu'enregistre ce chantier, est lié aux travaux de mur de soutènement donnant sur le quartier de Bardo. En effet, le déblaiement, pour consolider la plate-forme et renforcer le mur de soutènement, a fait apparaître des problèmes techniques considérables. Même des cavernes ont été découvertes pendant les travaux de terrassement, il a fallu procéder à leur colmatage pour parer à toute éventualité de sécuriser les lieux appelés à recevoir des centaines de visiteurs.
- Autre contrainte rencontrée, la fameuse jetée qui surplombera le petit bois en contrebas du terrain Kerkeri et qui donnera une vue sur tout le site du Bardo.

La jetée, de 9 mètres en avant dans le vide et de 15 mètres de large, a nécessité un travail de renforcement.

Des piliers sont conçus selon les normes de sécurité en vigueur. Ces travaux demandent du temps pour le coulage du béton et pour son séchage.

Il est vrai que l'aménagement de la place Kerkeri a mis fin à des activités immorales

qui se déroulaient en plein centre ville et dans un secteur classé, de surcroît, patrimoine

national, toutefois cela n'a pas empêché l'émergence de certaines lacunes par rapport à la place elle-même et à l'environnement immédiat constitué essentiellement par le tissu traditionnel de la Souika.

en effet, cinq ans après la requalification de cette place, les détritiques ont encore envahi les lieux, avec des herbes qui ont poussé un peu partout faute d'entretien. Tous les espaces ont été transformés en parkings, les endroits aménagés pour accueillir diverses activités culturelles, dont le petit théâtre de plein air, sont laissés à l'abandon. La petite fontaine réalisée juste à l'entrée des lieux, est désormais à sec, alors que des mains «sauvages» ont enlevé une bonne partie de la faïence.

Cet espace qui devait constituer un havre de repos et de loisirs appelé à fusionner avec les autres curiosités de la Médina, comme Bâb El Djabia en face, n'a enfin de compte jamais vu le jour, l'objectif du projet réalisé n'a pas été atteint, et ce après des années de travaux et des milliards de dinards dépensés vainement .

Image 7 : Réhabilitation de la Place Kerkeri



Source : Pierre Cadéo, Octobre 2009

c) Le renouvellement du quartier de Bardo : un projet phare pour la modernisation urbaine de Constantine :

La métropolisation de Constantine nécessite forcément la concrétisation de projets de qualité et de taille adaptés à ses ambitions.

Après plusieurs tentatives timides, il a finalement été décidé d'aller au cœur des problèmes de la ville c'est-à-dire « Bardo ». Sa situation géographique, faisant la

jonction entre la Souika et le Coudiat, ce projet permettra le glissement de la centralité afin de laisser respirer l'actuel centre-ville.

Contexte et Généralités sur le projet du grand Bardo :

Il se situe au cœur urbain de l'agglomération constantinoise. Historiquement, ancien quartier militaire (caserne de cavalerie et un parc à fourrage construit à l'époque coloniale, en 1882) très vite il est devenu un important quartier illicite en dur de la ville de Constantine.

Bardo offre, des potentialités foncières et paysagères considérables :

- Des friches urbaines à reconquérir,
- Un patrimoine historique et naturel à préserver et à valoriser (Zaouïa, Pont Sidi Rached, Pont de Diable, arcades Romains, traces archéologiques, Oued Rhumel),
- Une activité artisanale à promouvoir (la dinanderie).
- Un patrimoine forestier à protéger et à mettre en valeur (forêt mixte d'âge adulte, pépinière, bouquets d'arbre et petits bosquets en eucalyptus et cyprès).

Figure 2 : Situation et limites du site « Bardo »



Source : URBACO

D'après le RGPH2008, ce site comptait une population d'environ 28000 habitants aux origines sociales et géographiques diverses.

Dès 2005, les autorités locales ont opté pour la démolition des constructions sur plusieurs tranches et le relogement de la population dans des logements sociaux nouveaux situés au niveau de la ville nouvelle Ali Mendjeli. Il fallait libérer le site pour pouvoir ensuite y initier un véritable projet pouvant permettre à Constantine de se moderniser.

A ce sujet, ce gros quartier qui ne dispose d'aucun plan spécifique ni de forme urbaine ou architecturale réglementaire, était caractérisé par un habitat individuel composé pour plus de 90% de logements vétustes en grande partie et précaire, puis quelques équipements scolaires et de santé. La population qui y habitait était constituée par une catégorie sociale à faibles revenus et l'activité dans le quartier se limitait au commerce banal de proximité ainsi que des petites unités artisanales qui font l'originalité de ce quartier (dinanderie, carrosserie et mécanique, fraisage et alésage...) ³³.

Même si le site de Bardo présente des avantages très forts, cités ci-dessus, il reste que des problèmes importants doivent être résolus tel que les risques d'inondations et le traitement des berges de oued Rhumel, la nécessité de trouver des solutions d'accessibilité et les glissements de terrain.

Tous ces aléas s'ajoutent à la nature juridique du site qui est de statut privé.

La multitude de propriétaires ne pouvant raisonnablement permettre une négociation pour une acquisition de ces terrains « à l'amiable », il a donc été privilégié de passer par une opération d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La démolition totale de ce gros quartier, très ancien, a provoqué une tension sociale à cause du mécontentement des autochtones qui refusent de quitter leurs habitations. Il a fallu l'intervention, de la force publique (la police anti émeute) pour contraindre la population à quitter leurs habitations et laisser la place aux engins destinés à la démolition des constructions ³⁴.

A ce jour, 20 ha 32 ares 29 ca ³⁵ ont été libérés après la démolition de 803 habitations et l'attribution de près de 2499 nouveaux logements, de type HLM, aux 11754 habitants expropriés du quartier de Bardo.

1.3 L'amélioration urbaine des grands ensembles :

Jusqu'à une date récente où le foncier ne posait aucun problème aux décideurs, l'urbanisation se limitait aux projets du type socialiste qu'on appelait pompeusement « les grands ensembles ». L'aménagement des espaces extérieurs était souvent négligé. L'état du bâti, fortement impacté par les effets de la Loi de 1981 portant cession des biens de l'Etat, donne l'impression de laisser aller où les services de l'Etat et les propriétaires de logements et locaux se renvoient la balle en ce qui concerne les travaux d'entretien.

³³ Layeb Hafid " L'excroissance, vétuste et depeuplement du centre historique de Constantine"- Aspects et réalités de Constantine -Montpellier le 5 décembre 2011

³⁴ Idem

³⁵ dossier de l'enquête parcellaire du projet Bardo faite par le commissaire enquêteur Benaïssa Ahmed

Finally, it was attempted to save a little of the situation by the launch of famous works. This situation, which became alarming, prompted the authorities to intervene, by inscribing the urban improvement works in the framework of the support and economic relaunch plan (P.S.R.E). They include :

- The improvements of outdoor spaces by the creation of squares, plots, playgrounds for children, green spaces and sidewalks.
- The works of renovation of the sewerage and the sewerage networks.
- The public lighting works.

In Constantine, they targeted the Cité 05 July 1962, Boussouf, Daksi, Ziadia, la Boom, Djebel Ouahch, Boussouf 5^{ème} tranche, and Gammas. Sur les 136 sites programmés et les résultats n'ont pas été à la hauteur des attentes et des finances dépensés.

1.4 La résorption de l'habitat précaire:

The bidonvillisation or eradication of bidonvilles is a commendable action, this action consists in relocating the inhabitants of these shacks and proceeding to the demolition of shacks of bad life.

This action is limited to the demolition of bidonvilles and their replacements for certain by reconstructions example :

- The site of the Polygon : has welcomed the construction of the headquarters of the direction of civil protection, the direction of commerce and the direction of professional formation. A new administrative pole.
- The terrain of Mansourah has been returned to the fifth military region which has lotit in residence for the benefit of its cadres.
- And for others their terrains are left in friche and have only known some tentative studies of discussible arrangements (Bardo, Gans, New York and the 4th kilometre).
- This explains that no approach or reflection on the bidonvillisation has been made on these places and on their future.
- These former bidonvilles are implanted in the quarters or territories which also welcome some illegal constructions and the stability of the terrains of some is doubtful (quarter of Bardo, quarter Emir Abdelkader).³⁶
- In January 2013, one of the largest bidonvilles of Constantine has been completely eradicated, following the relocation of 750 families, occupying 628 shacks in Haï Essalem, commonly called Cité «Bessif», situated on the banks of the oued

³⁶ P.D.A.U, groupement de Constantine, approuvé par décret exécutif N° 98-83 du 25 février 1998.

Boumerzoug au sud-est de la ville, dans le secteur urbain Les Mûriers. Cette opération est la troisième du genre initiée dans le cadre du programme de résorption de l'habitat précaire (RHP) dans la wilaya de Constantine.

- En juillet 2015, une autre opération de débidonvilisation inscrite également dans le cadre du programme de (RHP) pilotée par les services de la daïra de Constantine et ceux de l'urbanisme et supervisée par le wali a été menée au niveau du bidonville Fellahi, à proximité de la cité Sarkina, et a concerné le relogement de 482 familles dans l'unité de voisinage 16 de la ville nouvelle Ali Mendjeli; c'est la troisième opération du genre en un mois après celles ayant ciblé les bidonvilles du 4ème Km et Sidi M'cid lesquelles, ont été émaillées d'incidents suite au refus de certains de quitter leurs maisons protestant de l'exclusion de certains d'entre eux.

L'action de la débidonvilisation peut être inscrite dans la politique de renouvellement urbain dont les objectifs à long et moyen terme sont :

- La valorisation de ces quartiers et d'un cadre de vie insatisfaisants en prévoyant des projets de logements et d'équipement publics sur les espaces évacués et surtout démolis et ce pour faire barrage aux indus occupants et les squatter.
- La participation au fonctionnement économique ;
- La réinsertion d'une populations se trouvant en difficulté ;

1.5 Les opérations de désengorgement de la ville de Constantine :

La renommée de la situation chaotique de la mobilité à Constantine a dépassé les frontières de la Wilaya. Pour les habitants locaux, c'est le calvaire au quotidien et pour les voyageurs en transit c'est une image très négative que dégage la ville.

Des études ont été menées et nous pouvons rappeler principalement celle exécutée par l'entreprise du métro d'Alger qui a préconisé :

a) Traitement de carrefours :

Pour les carrefours, les orientations données vont de la simple signalisation jusqu'à la réalisation de nouveaux ponts et trémies. Quelques carrefours ont été réalisés aux entrées de la ville à Boussouf, au 4^{ème} kilomètre, à Sidi Mabrouk, à Ain El Bey ainsi que quelques trémies.

La stratégie suivie n'est évidemment pas la bonne puisqu'il a été choisi (pour des raisons de commodité d'intervention) d'intervenir en dehors du tissu urbain, sur les

routes d'accès. Ce choix a un inconvénient important puisqu'il accélère le flux de véhicules qui arrivent au centre et donnent donc les embouteillages monstrueux qui sont devenus quotidiens et à n'importe quelle heure de la journée.

La bonne stratégie aurait été celle de commencer par régler les points noirs intramuros pour aller ensuite vers l'extérieur de la ville.

b) Le Tramway : élément structurant du Renouveau urbain

Le retard cumulé en matière de politique de transports en communs est important. Même les réflexes liés à ceux-ci ont disparus et tous les habitants de la ville préfèrent l'usage de la voiture.

A l'inverse de tous les pays modernes où les transports en communs sont régis par l'Etat, en Algérie celui-ci a été délaissé au secteur privé. Les moyens mis en place par ces privés sont très en deçà des attentes (en qualité et en quantité).

Après le téléphérique, l'heureuse initiative est venue avec l'introduction d'un nouveau moyen de transport de grande capacité de population qu'est le tramway (il est signalé quand même que la ville était déjà dotée de ce type de transport dans les années 50 avant son abandon). Il règle dans des conditions très convenables la liaison du centre de la ville de Constantine avec l'université, la cité Zouaghi et tous les quartiers situés sur son tracé.

Il s'agit là d'un premier projet qui s'étale sur une longueur de 8 kilomètres avec 11 stations, il serait très important de penser à l'étendre à d'autres quartiers.

La réalisation du projet a nécessité l'expropriation dans le cadre de l'utilité publique, des terrains appartenant aux privés pour une superficie de 05 ha 08 ares 95 ca (il s'agit ici que de la superficie de statut privé).

Présentation du projet « tramway de Constantine » :

La réalisation du projet a été effectuée par le groupement IMPRESSA PIZZAROTTI/ALSTOM, ce dernier a été désigné par l'Entreprise du métro d'Alger (EMA) comme candidat favori pour la réalisation du tramway. Le projet est estimé à environ 350 millions d'euros.

Image 8 : le tramway de Constantine



Source : www.DzAutoBlog.com

Fiche technique du projet du tramway :

Tableau 5 : Données générales sur le projet du tramway

Maitre de l'ouvrage	Ministère de transport
Maitres de l'ouvrage délégué	<i>Entreprise du métro d'Alger</i>
Maitre de l'œuvre	<i>Groupement INGEROP/SEMALY</i>
Entreprise de réalisation	<i>Groupement IMPRESSA PIZZAROTI/ALSTOM</i>
Longueur	<i>8km</i>
Nombre de station	<i>09</i>
Nombre de pôles d'échanges : Place des Martyrs Zone industrielle Lamoricière Zouaghi	<i>03</i>
Nombres des parcs relais : Zone industrielle Lamoricière Zouaghi	<i>02</i>
Viaduc longueur de	<i>465 mètres</i>
Vitesse commerciale	<i>20 km/h</i>
Débit	<i>6000 pass/h/sens</i>
Nombres de rames	<i>27</i>
Durée totale du trajet	<i>27 minutes</i>

Source : l'Entreprise du métro d'Alger (EMA)

Une opération de réhabilitation des immeubles des cités Ciloc et de l'avenue Kaddour Boumeddous et Filali, situés sur la bordure du tracé du tramway a été lancé en Septembre 2014.

cette opération avait pour but la réfection de l'étanchéité et de la toiture, la consolidation des cages d'escaliers, la rénovation des balcons et des façades et la réparation des ascenseurs. Mais pour l'heure, les travaux se sont concentrés uniquement sur le ravalement des façades partiellement dégradées en raison du manque d'entretien sachant que les derniers travaux de peinture remontent au milieu des années 1980. D'autre part et après avoir aménagé le square Guerfi Abdelhamid et les espaces verts longeant la ligne du tramway, les autorités locales envisagent également de réhabiliter les cours se trouvant derrière les bâtiments.

Une enveloppe financière de 2,5 millions de dinars a été mobilisée pour réaliser cette opération qui est supervisée par 9 bureaux d'études spécialisés dans les opérations de ravalement de façades et de réhabilitation des immeuble. Cette opération de réhabilitation prendra fin d'ici la fin 2015.

Image 9 : Les bâtiments Ciloc, Constantine



-Avant- 2007



-Après- 2015

Source : Auteur

c) Viaduc TransRhumel : La "septième merveille" de Constantine

La liaison des deux rives du Rhumel est vitale pour la ville de Constantine. Les deux ponts qui l'assurent à ce jour et qui font la fierté des citoyens, les ponts de Sidi Rached et Sidi M'Cid, vieillissent. Ils sont centenaires.

Des ouvrages d'une telle envergure nécessitent les finances importantes et une haute technicité.

Après les réparations opérées sur les ponts cités plus haut, le bon sens et aussi le temps est arrivé pour doter Constantine d'une nouvelle infrastructure de niveau supérieur.

Il est dénommé « viaduc Salah Bey » et il est érigé en plein cœur de la ville de Constantine. Avec beaucoup de fierté, les constantinois le dise « la septième merveille de la ville aux sept ponts ».

Avec une longueur de 1.119 m, il est certainement le plus grand ouvrages d'art réalisé depuis l'indépendance à Constantine.

Les travaux ont commencés en septembre 2010, le viaduc TransRhumel de Constantine s'intègre parfaitement dans l'environnement immédiat dominé jusque-là par le pont de Sidi Rached. Il surplombe de site de Bardo appelé à amorcé le Renouveau du centre de la ville et les voies d'accès sont tout aussi impressionnantes. Le viaduc a été conçu et réalisé selon la technique des haubans et le coût de réalisation de ce projet, fixé initialement à 15 milliards de dinars. C'est le groupement brésilien Andrade Gutierrez, en association avec le bureau d'étude Cowi, qui s'est chargé de l'étude et de la réalisation du viaduc TransRhumel de Constantine avec la conception des architectes DISSING et WEITLING.

Données générales sur le projet :

Viaduc	Hauteur maximale des pylônes : 130m (tablier = 80m). Largeur du tablier : 27,34 m (2x2 voies). Système d'éclairage ornemental pour haubans et pylônes. Trottoir surélevé : 1,5m de chaque côté.
Routes et Accès	Longueur total : 4.300m

source:<http://structurae.info/>

Pour renforcer les atouts de cet ouvrage et l'ouvrir même à la circulation en transit, il est également programmé sa jonction (de 7 km) avec l'autoroute Est-Ouest.

Parmi les autres atouts du projet,nous citerons;

- Il relie la rive Ouest en desservant pratiquement toute la partie sud de la ville et particulièrement la grande cité de Sakiet sidi Youcef et ses prolongements vers Ziadia, Djebel el Ouahch, Daksi, Oued el Had.
- Il renforce par un aménagement d'un carrefour au niveau de la cité des castors,

le désenclavement de tous les quartiers nord-est, Emir Abdelkader, CHU, cité Loucif et la zone de Djebel el Ouahch avec toutes ses grandes cités.

- Il rend la circulation plus fluide au niveau de l'échangeur de sidi Mabrouk.
- A un grand apport touristique pour Constantine.
- Optimise l'impact sur les voies existantes ;
- Offre des accès sûrs et de qualité aux piétons.

Les contraintes liées au projet :

Il est ordinaire que toute réalisation aussi importante que ce projet rencontre des obstacles à surmonter, en voici quelques-uns :

- Le refus de quelques expropriés pour la libération de l'emprise du projet (surtout les ex occupants des stations de service du Chalet des pins).
- Le déplacement de 5 conduites de gaz, de 7 câbles électriques, de la fibre optique et de 5 conduites d'eau.
- Le renforcement et l'enrochement des berges du Rhumel et des talus des voies d'accès contre les glissements de terrain.
- Le déboisement d'une bonne partie de la forêt du Mansourah (8000 arbres), soit une véritable catastrophe écologique.

Image 10 : la jonction TransRhumel avec El Mansourah, Constantine



Source :Auteur, 2015

Image 11 : le Pont Salah Bey de Constantine



Source : www.vitamedz.fr

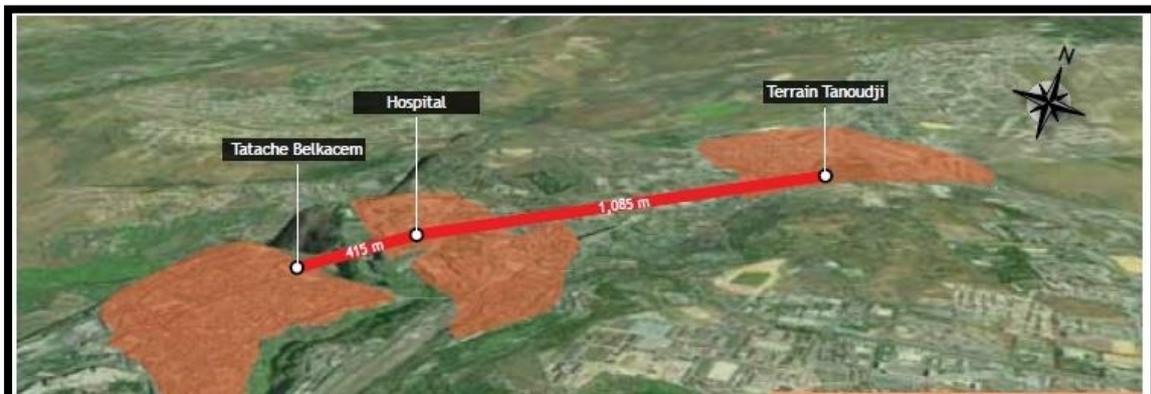
d) **Le téléphérique :** Constantine ... vue du ciel

Parmi les solutions de mobilité les plus conseillées dans les villes denses et présentant une topographie difficile la solution « Téléphérique » a déjà fait ses preuves.

Cette technique, très bien maîtrisée de nos jours, qu'on appelle aussi « les systèmes de transport par câble (STC) » est adoptée quasiment dans le monde entier.

D'une beauté exceptionnelle avec son survol des gorges du Rhumel, le téléphérique de Constantine qui a été mise en service en 2008 comprend trois stations, il est le complément idéal de tous les systèmes de transport existants pour les 100 000 personnes qui vivent dans le nord de Constantine

Figure 3 : Représentation visuelle de la zone desservie par télécabine



Source : www.stl.laval.qc.ca

Données générales du projet :

Maitre d'ouvrage : ministère des transports
Maitre d'ouvrage délégué : entreprise du métro d'Alger
Entreprise : groupement GARAVANTA / SAPTA / AAB
Technologie : installation monocâble débrayable (MDG)
Longueur : 1,5 km
Année : 2008
Stations : 03

- Station Tennoudji (Cité AEK, station motrice)
- Station CHU (station intermédiaire)
- Station Place Tatache (station de renvoi)

Vitesse maximale : 22 km/h
Vitesse moyenne : 14 km/h
(Excluant les ralentissements aux terminaux)

Capacité des cabines : 15 personnes
Cabines en service : 33
Durée du trajet en minutes : 7
Débit : 2000 pphpd
Achalandage annuel : 2 500 000
Coût de mise en œuvre : 14 000 000 \$ US
Coût/km : 9 300 000 \$ US
Prix du trajet : 20 DA
Fonctionnement : 17 heures/jour
Coût de fonctionnement et d'entretien : 222 000 \$

Source : www.stl.laval.qc.ca

Les avantages du projet :

- Une excellente desserte de la zone centre / nord de la ville de Constantine.
- Il facilite les déplacements qui vont et qui repartent du CHU de Constantine.
- Soulagement du pont suspendu de la circulation automobile.
- Création d'un nouveau support au tourisme par la découverte de paysages exceptionnels qu'offrent les gorges du Rhumel.

Les contraintes liées au projet :

Les contraintes qui ont été constaté lors du déroulement du projet peuvent être résumées comme suit :

- la nature du sol – qui est rocheuse – a nécessité l'utilisation de gros moyens.
- Des terrains d'assiette très difficiles pour la pose des pylônes.
- Le projet a nécessité l'expropriation de terrains privés se trouvant sur son emprise, superficie étant de 410 m² .

1.6 Projets d'embellissements des axes et entrées de la ville :

Constantine a la particularité d'être le plus important carrefour d'Algérie en matière d'échanges « Est-Ouest » et « Nord-Sud ». Elle étouffe sous le poids de ces échanges et son réseau de routes est sous développé³⁷. Ses entrées et sorties ont besoins d'être réaménagées et c'est dans ce cadre qu'en novembre 2005 une opération a été timidement lancée et elle comportait le revêtement de la chaussée, le mobilier urbain, les trottoirs, l'éclairage public, les espaces verts, les panneaux de signalisation, les balises et glissières, le traitement des carrefours et le traitement des terres plein centraux ainsi que les talus³⁸

Cette première tentative peut être considérée comme un échec et depuis, l'administration n'a plus relancé ce projet.

Conclusion.

Le constat qui pourrait être fait à partir des quelques opérations de renouvellement à Constantine permet d'affirmer que ces projets ne peuvent être considérés comme étant un Renouveau urbain totalement réussi puisque des bilans ont été faits et un rapport établi par la commission des élus de l'APW l'a conclu et a assimilé toutes les imperfections relevées au mauvais pilotage de l'opération.

Les différents échelons de la hiérarchie d'où émanent les décisions (surtout Wilaya et Commune) ont vu leurs prérogatives se mélanger. Il en est découlé des problèmes de localisation et de conception des projets, une absence totale de coordination et de concertation avec le citoyen à travers quelques associations qui existent.

D'autres points négatifs sont à signaler, notamment cette habitude de ne faire le travail qu'à moitié et de ne jamais l'achever comme il se doit (l'exemple le plus

³⁷ANAT, maîtrise de la croissance urbaine de la métropole constantinoise, aout 1996,

³⁸In cahier des charges, concours étude d'aménagement des accès de la ville de Constantine, D.U.C Octobre 2005.

frappant est celui des voies de circulation et des espaces verts). Ajouter à cela, l'absence d'encadrement, de gestion et de préservation de ce qui a été réalisé depuis 2006. Ces manquements ont des conséquences graves puisqu'il est constaté une dégradation incessante de tout ce qui a été entrepris (l'exemple de la place Kerkeri aujourd'hui est édifiant).

De ce fait, et selon notre point de vue, les actions menées à Constantine, dans le but d'améliorer son image et de rehausser la qualité de vie de ses citoyens, sont encore une fois ratées et ne sont plus que quelques opérations techniques associées à un type de bâti ou à un type de quartier particulier. Même si le téléphérique et le tramway ont permis d'améliorer la mobilité, la ville éprouve un besoin urgent de réaménagement, de rénovation, de réfection et de réhabilitation des ses espaces et bâtiments.

CHAPITRE 3: LES FACTEURS CONTRAIGNANTS DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN A CONSTANTINE

Traditionnellement, l'initiative de lancer un projet de Renouvellement urbain résulte: d'une nécessité technique, sociale ainsi qu'une volonté politique

Si ces trois facteurs existent, il en découle généralement la démarche :

- Qui commence par diverses études (de faisabilité, géotechniques et environnementales, démographiques et autres d'avant-projet et projet d'exécution sans oublier évidemment la mobilisation du foncier).
- Qui se poursuit ensuite par le financement, les travaux de réalisation et la maîtrise d'œuvre.

Pour le cas de Constantine, diverses actions et études ont été élaborées guidées surtout par l'état de vétusté de la ville.

Toutes ces actions n'ont pas été concluantes. Très souvent par défaut de ponctualité des interventions, par la lenteur dans la prise en charge des dispositions, par la centralisation et la sectorisation des décisions mais aussi par un manque flagrant de professionnalisme et de qualification des personnels affectés à ces projets.

En effet, en tentant de voir les raisons de ce blocage qui se traduit sur le terrain par un cumule de projets et une absence totale de concrétisation des études, nous avons remarqué, que le problème se pose à l'échelle nationale, et ce malgré une volonté affichée par les décideurs d'une part, et par les autorités locales d'autres part. Il est donc opportun de procéder à une analyse de cette situation³⁹.

Bien que la volonté affirmée par les autorités de réorienter les actions vers les tissus urbains, ces actions démarrent difficilement⁴⁰. Cependant, il nous semble important de souligner que ces difficultés ont fait l'objet de plusieurs discussions de la part des responsables et des chercheurs qui renvoient ce blocage à plusieurs facteurs que nous allons présenter brièvement en insistant seulement sur ceux qui nous paraissent pertinentes⁴¹.

1. Les instruments d'urbanisme inadaptés à la dimension de la ville:

Les seuls instruments existants spécifiques à la ville sont les PDAU et les POS qui tentent, il est vrai, de régler les problèmes de concrétisations des projets mais leurs prérogatives sont limitées et donc insuffisantes. Ce sont des outils spécifiquement urbanistiques, ils ne peuvent prendre en compte les autres dimensions de la ville.

³⁹ Bengherab, M.1987

⁴⁰ Guerroudj, T.1987

⁴¹ Bouadam, R.2002

Par ailleurs, ces instruments ne prennent pas en charge, les interventions de tous les acteurs. Ces derniers interviennent donc séparément pour apporter leur contribution (économie, transport, social). Chaque dispositif pris individuellement est d'une grande qualité et d'une grande logique.

Les difficultés apparaissent au niveau de l'articulation, au niveau de la cohérence des Lois et de la réglementation, au niveau de la mise en œuvre des plans d'actions, notamment du fait d'un cloisonnement administratif probablement excessif. Le ministère de la ville, conscient de l'absence d'outils capable de gérer la problématique de la ville dans une vision globale et transversale, a décidé la promulgation d'un certain nombre de Lois (Lois d'orientation sur la ville) entraînant la mise en place de dispositifs territoriaux⁴².

2. Absence de continuité et incohérence entre les acteurs :

Le changement fréquent des responsables engendre une discontinuité des processus de décision et de la priorisation des interventions sur ces quartiers. Cet impact concerne aussi bien la planification urbaine, la programmation, l'aménagement opérationnel ou la restauration immobilière. Chacun sait par expérience que si le décideur actuel change, l'exécutant n'est pas tenu de poursuivre les programmes prévus⁴³. C'est effectivement ce qui se passe à Constantine et ce qui explique en partie la divergence dans les avis concernant le renouvellement de la ville.

3. L'impact de la crise de logements et les effets du dispositif législatif :

Pour certains, le retard dans la concrétisation est lié en partie à la crise du logement et de la construction en général⁴⁴. La pression causée par la demande incessante de logements, et donc d'équipements, pousse les décideurs à opter principalement vers l'extension spatiale. Il faut noter aussi que l'intérêt envers les tissus anciens n'a pas été suivi par un développement suffisant du contexte législatif et réglementaire.

Ce type d'opérations a débuté en 1975 à l'occasion des plans de modernisation. Ce n'est qu'en 1983 qu'un Décret est venu pour évoquer les modalités sur les conditions d'intervention sur le tissu existant mais il n'a pas été suivi des textes d'application nécessaires.

4. Retard, manque et confusions autour de l'intérêt porté envers le patrimoine :

Sous l'effet de la conjugaison des deux situations qui consistent à orienter les prévisions des plans d'urbanisme sur l'extension spatiale et aussi l'absence d'intervention sur les tissus

⁴² SCU de Constantine, 2007, SDAAM

⁴³ Lesbet, D.1985

⁴⁴ Guerroudj, T.1987

urbains anciens, ces derniers ont subis les attaques de l'âge, de l'environnement et aussi des hommes.

Officiellement, ce n'est qu'en 1970-1972 que l'intérêt envers les tissus anciens apparaît à travers l'étude de sauvegarde de la casbah d'Alger. A Constantine par contre, l'intérêt est venu 10 ans plus tard avec le projet (étatique) de rénovation du rocher (1984) qui est resté dans sa première phase d'étude.

L'intérêt économique pour le rocher :

Le centre (le rocher) de Constantine occupe une position stratégique à l'intérieur de la ville. Sa centralité constitue un attrait aussi bien pour tous types d'activités et donc pour tous types de populations.

Comme l'explique T.Guerroudj dans son article "les enjeux de l'organisation de l'agglomération oranaise " parue en 2004 et aussi paradoxal que cela parait, les tissus ou parties de tissus urbains dévalorisés sont relativement les mieux conservés jusqu'à une date récente. Cette dévalorisation n'encourage pas les propriétaires à y investir et à modifier les constructions.

A Constantine comme ailleurs, la valeur de l'espace développe divers aspects dont la spéculation foncière et immobilière. Il s'agit là de la principale contrainte à tout processus et programme de conservation.

La combinaison de l'intérêt économique avec les problèmes de stabilité des terrains dans les quartiers voisins du Rocher a entraîné de fortes convoitises sur ce site où les motivations sont plutôt guidées vers des démolitions pour reconstruire plus haut et plus grand. Le souci de préservation du patrimoine passe en second lieu.

La carence dans les méthodes de remise à niveau du rocher :

Le problème du patrimoine (centre urbain) à Constantine est beaucoup plus complexe que celui d'ailleurs où le simple objectif est celui de les intégrer dans la vie urbaine par le développement de l'artisanat, du tourisme et la culture.

Au-delà de son rôle commun aux autres Médina (patrimoine historique, culturel...) qui justifie des mesures de protection, le rocher de Constantine présente la particularité de constituer l'unique centre de la ville depuis son existence un espace.

Le contexte est donc tellement complexe qu'elle constitue engendre même une situation de blocage. Celui-ci s'explique par l'absence d'une stratégie claire bien définie des objectifs visés pour cet espace⁴⁵.

⁴⁵ R Bouadam, 2005

Il n'est plus possible de tergiverser encore longtemps, le Rocher a besoin d'un dispositif juridique qui le protège et protège également ceux des collectivités et des particuliers. La Loi a toujours suivi les décisions politiques. Décider de restaurer, de réhabiliter, de conserver ou de démolir des constructions ou des ensembles suppose déjà de décider de ce qui mérite de l'être. Ce mérite dépend directement de la valeur matérielle et surtout symbolique que nous accordons à ces contributions.

5. Taille de l'opération, le financement, encadrement et méthodes :

Selon la Direction de la rénovation du ministère de la construction et de l'urbanisme, les contraintes qui sont à l'origine de cette absence d'intervention sur les tissus urbains existant sont liées à la taille des opérations qui dépasse les moyens disponible.

Il est opportun dès à présent de reconsidérer la démarche actuelle et l'adapter aux moyens disponibles et de la conjoncture sociale, économique et financière. Le redimensionnement (en plus petit) de la taille des opérations permettra certainement une meilleure maîtrise des constats, des études, et des finances⁴⁶.

Les projections de remise à niveau du tissu urbain à Constantine ont toujours été bloquées par des problèmes de financement et de coordination. Ces difficultés sont accentuées par le faible encadrement technique, professionnel et artisanal. Il est reconnu que les opérations d'interventions sur les tissus urbains renvoient à toute une série de dimensions qui ont des retombées méthodologiques et opératoires non négligeables.

6. Un fonctionnement problématique dans les services de gestion :

La prise en charge administrative et technique de la ville par les services de la commune, entre autres, connaît de sérieux dysfonctionnements qui se répercutent sur l'image d'ensemble des différents secteurs urbains. Une gestion et un entretien aléatoire par rapport aux :

- Nettoyement et entretien des voies, places, placettes, parcs publics, ... etc.
- La collecte des déchets la maintenance des réseaux d'eau et d'assainissement, l'éclairage public et l'organisation des transports et de la circulation.

Il s'agit, en fait d'une gestion très partielle et irrégulière voir médiocre. Sa qualité semble se détériorer avec le temps mais aussi avec l'espace : elle diminue en s'éloignant des quartiers centraux, pour être complètement absente dans les quartiers périphériques et défavorisés, ce qui pose une problématique de taille pour les citoyens.

⁴⁶ Bengherab, M.1987

7. Le contexte social et culturel de Constantine :

La ville devrait être un reflet de sa société, une incarnation de la culture et du vécu de ses habitants, or ceci ne semble pas être le cas pour la ville de Constantine. Des aspects d'opposition entre la structure spatiale et l'éthique sociale parviennent à donner naissance à des désagréments ressentis dans le vécu quotidien des habitants et dans leurs relations aux espaces urbains, ce qui contrarie l'image et la qualité de vie en ville.

La participation et la concertation de tous les acteurs de la ville et de ses habitants est une option qui remonte à la période de prise de conscience dans la planification urbaine en Algérie, elle apparaît donc comme une phase déterminante dans l'élaboration du PDAU⁴⁷. Elle a pour objectif de transmettre les avis et les objections des habitants et associations concernées, mais elle reste tout de même méconnue dans nos pratiques, à cause des méthodes peu médiatiques adoptées voir recherchées.

Ce qu'on peut également citer à ce niveau, c'est l'absence d'une société civile capable d'exécuter un contre-pouvoir à Constantine, mais aussi à travers toute l'Algérie. Le fait n'est pas dû à une inconscience de la part des citoyens, car nul ne peut rester indifférent aux problèmes confrontés chaque jour tels que : pollution, nuisances, croissance urbaine incontrôlée...etc. mais, c'est plutôt le fait que la société algérienne a du mal à se structurer et se polariser vers des intérêts en commun⁴⁸. Le mouvement associatif a pourtant connu dernièrement un élan considérable à Constantine, mais celui-ci parviendrait-il réellement à s'imposer pour porter des revendications ? Sans adhésion à une telle dynamique le mouvement associatif ne portera pas ses fruits.

Malheureusement dans un contexte pareil, seules les revendications de violence, de barrage de routes et de saccage des institutions étatiques alarment les décideurs politiques et les poussent à répondre favorablement aux doléances de la population. Ce qui encourage et multiplie ce genre de manifestations au grand désarroi des habitants qui ont à perdre leur quiétude et leur sécurité en milieu urbain.

La ville est avant toute chose le cadre de vie du citoyen, son lieu d'expression, elle représente des espaces de rencontre et de convivialité entre les différentes catégories de la société. Constantine, comme bon nombre de villes à l'époque contemporaine, connaît et développe des fléaux qui entravent cette logique, l'ampleur de la marginalisation, de l'exclusion, de la pauvreté, de la violence et de toutes les inégalités deviennent déplorables, résultat : la ville est fragmentée, disséquée.

⁴⁷ SAIDOUNI, Maiouia. « Eléments d'introduction à l'urbanisme (histoire – méthodologie – réglementation) », Ed : Casbah, Algérie 2001, pp : 152-153.

⁴⁸ Sahraoui, Brahim Tewfik. « Peut-il y avoir développement durable en Algérie ». Rapport apparu au Quotidien d'Oran, Dimanche 02 Mai 2004, p : 9

8. L'aspect du foncier :

Sur un projet d'aménagement, la maîtrise du foncier est essentielle : sans elle, impossible de monter un projet, de visiter un site, de procéder à des prélèvements. Mais elle n'est pas une fin en soi : c'est un maillon d'un dispositif nécessitant, en amont, une réflexion en termes de planification et de définition du projet et, en aval, une perspective opérationnelle.

Toutefois, Conduire des opérations urbaines classiques telles que la rénovation ou la réhabilitation lourde réclame impérativement une action foncière. Cette dernière peut correspondre à la conduite des acquisitions nécessaires pour la réalisation des actions retenues. Elle comprend donc différentes modalités qui ne sont autres que : les acquisitions à l'amiable, celles par voie de préemption, ou l'expropriation...etc.⁴⁹

Mais quand il s'agit du Renouvellement urbain et la conduite de stratégies de reconstruction de la ville sur elle-même, la situation change. Car elle convient à mener plusieurs opérations, dans des sites divers, elle implique aussi de nombreux acteurs et elle est sujette à l'interaction d'éléments et de facteurs à chaque fois différents. Cette conjoncture ouvre le champ à des situations foncières nouvelles. Le fait est que les opérations concernent des sites déjà occupés et donc sujets à la bulle spéculative qui flatte la passion patrimoniale des propriétaires de ces terrains urbains en déshérence. La plupart des propriétaires gardent une espérance dans leurs biens, leur raisonnement est axé sur un éventuel nouveau siège social. Comme ces sites sont évalués à la hausse et ne baissent pratiquement pas de prix (leurs valeurs foncières sont incompatibles avec leurs états). Ce genre de sites pose aussi des problèmes de portages financiers : d'une part les propriétaires n'ont pas les moyens financiers de suivre les opérations prévues, d'autre part les investisseurs privés ne veulent pas risquer l'acquisition d'un terrain urbain au rendement imprévu⁵⁰

Les blocages fonciers concernent aussi les sites urbains nécessitant une dépollution⁵¹, car leur portage est très délicat. L'opération de dépollution est onéreuse elle dépasse parfois la valeur foncière du terrain en question. La question des sols pollués peut rendre inopérantes les interventions de recyclage prévu. C'est le cas de terrains urbains ayant abrité des industries lourdes et qui ont été désaffectés (par un transfert en périphérie).

L'existence de sites archéologiques dans les zones concernées par le Renouvellement doit être signalée et généralement cela dissuade les investisseurs d'entreprendre quoi que ce soit car ils sont bien conscients des difficultés que cela induit.

⁴⁹PIRON, Olivier. « Renouvellement urbain : Analyse systémique », [En ligne] <http://www.ambrafrance.ma.org/cjb>(Décembre 2003), p : 39-41.

⁵⁰ SCHAWCH, Paul. Paris 1998, Op. Cit. pp: 6 – 9.

⁵¹ PIRON, Olivier. 2003, Op. Cit. pp : 68 – 70.

Alors l'impossibilité de maîtriser le foncier est un argument qu'on brandit souvent dans ce type de projet⁵²

Il y'a à noter que dans les sites historiques, les contraintes d'intervention se voient accentuées par le côté juridique des constructions privées qui demeure très confus puisqu'il se caractérise par le développement de la copropriété et l'indivision. A titre indicatif, dans le rocher de Constantine environ 80% de la propriété est privé⁵³.

Conclusion.

La réflexion et l'action autour de la question de l'urbanisme sont malheureusement assez confuses et s'apparentent souvent à une simple intervention d'architectes.

La définition encyclopédique du mot « urbanisme » est : « l'urbanisme est à la fois un champ disciplinaire et un champ professionnel recouvrant l'étude du phénomène urbain, l'action d'urbanisation et l'organisation de la ville et de ses territoires. Les personnes qui exercent ce métier sont des urbanistes. Selon les traditions académiques, cette discipline est associée tantôt à l'architecture, tantôt à la géographie, selon l'aspect mis en avant, l'intervention urbaine ou l'étude théorique ».

Nous remarquons ici que l'urbanisme nécessite l'intervention de ses professionnels que sont les urbanistes auxquels sont associés aussi bien les architectes que les géographes.

Ces corps de métiers ont des formations et des compétences bien précises.

L'urbaniste est un professionnel exerçant dans l'urbanisme. Son rôle est de planifier l'agencement des activités humaines sur les territoires en vue de réaliser un développement et un aménagement durable des villes et des campagnes.

L'architecte est le professionnel de l'art de bâtir des édifices. Le terme architecture permet aussi de spécifier, pour l'objet créé par l'acte de bâtir, l'ensemble des caractéristiques telles que la forme, la symbolique, ou les propriétés d'usage.

Le géographe est le professionnel de l'étude de la planète, ses terres, ses caractéristiques, ses habitants, et ses phénomènes. il s'agit d'une science qui répond à une curiosité nouvelle, et qui va déterminer la géopolitique en définissant les territoires à conquérir et à tenir.

Quatre traditions historiques dans la recherche géographique sont l'analyse spatiale des phénomènes naturels et humains (la géographie comme une étude de la répartition des

⁵² SCHAWCH, Paul. « Reconstruire la ville sur la ville », Ed : adef, Paris 1998, pp : 6 – 13.

⁵³ Schein I 1987

êtres vivants), des études territoriales (lieux et régions), l'étude des relations entre l'homme et son environnement, et la recherche en sciences de la terre.

Le Sociologue Yves Chalas dit, dans son ouvrage villes contemporaines (Ed. Cercle), qu' « Aux anciennes figures de l'harmonie classique, de l'unité formelle ou encore de la minéralité, se sont imposées celles de la mobilité, du territoire, de la nature ou encore du polycentrisme, pour définir les villes contemporaines. Une autre façon de vivre l'urbain ».

Ce sociologue qui travaille notamment sur l'imaginaire des villes, nous livre un ouvrage passionnant qui dénombre et mesure les mutations des villes et leur réalité plurielle. Les Villes contemporaines reposent, selon Chalas, sur les sept piliers d'une urbanité nouvelle : la mobilité, le territoire, la nature, le polycentrisme, le choix, le vide, le temps continu. Ces figures remplacent les figures des villes d'hier, l'harmonie classique, l'unité formelle, la minéralité, la densité, la fixité, la centralité unique, le contour défini, la séparation de la nature, et créent de nouveaux espaces : centres commerciaux, multiplexes, technopoles, plates-formes intermodales de transit, parcs de Loisirs, centres verts, centres artistiques et culturels, ensembles sportifs....

"la ville est partout. là où il y a un territoire, grand ou petit, public ou intime, naturel ou artificiel, il y a de la ville",

La notion de "territoire" et donc de territorialité est inéluctablement lié à la problématique de l'urbanisme.

Le terme de "territoire" renvoie à des significations variées qui dépendent de l'angle d'approche, des disciplines qui l'étudient et de l'époque. En géographie plus particulièrement, la notion de "territoire" a pris une importance croissante, notamment en géographie humaine et politique. Selon la définition de Claude Raffestin, le "territoire" est un espace transformé par le travail humain. D'après Pierre George et Fernand Verger, le "territoire" est défini comme un espace géographique qualifié par une appartenance juridique (territoire national), une spécificité naturelle (territoire montagneux) ou culturelle (territoire linguistique). Dans ce dernier cas, le terme d'aire (« aire linguistique ») pourrait lui être préféré. Toutefois, on trouve une multitude d'autres définitions pour le concept de territoire qui dépendent de l'angle d'approche et de l'époque des paradigmes géographiques étudiés.

Quelle que soit l'approche du concept, un territoire implique l'existence de frontières ou de limites. Ces deux derniers termes sont utilisés en fonction du type de territoire

dont ils forment le périmètre. Par exemple, un territoire politique ou une subdivision administrative sont délimités par une frontière alors qu'un territoire naturel est circonscrit par une limite, terme moins juridique.

CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE.

Un projet de Renouveau urbain s'organise par étapes.

La première, essentielle au bon déroulement des suivantes, consiste en la mise en place d'un processus de gouvernance efficace, ceci dans le but de s'assurer la bonne maîtrise du projet pour l'aménageur, et une implication des acteurs qui intervient dans le Renouveau urbain, afin que les directions prises soient collectives.

Dans la seconde, il s'agit de bien identifier les enjeux urbains à traiter, et donc de les communiquer de la manière la plus simple et évidente possible, afin que l'aménageur, soit en phase avec les ambitions du projet, et réponde de manière satisfaisante aux exigences fixés par les acteurs concernés.

La dernière étape est celle de l'opérationnel. C'est à l'aménageur qu'il revient de bien gérer son projet. Ici deux aspects de la gestion du projet seront abordés, volontairement différents mais qui sont importants, parce que dans les deux cas, les négliger peut freiner l'avancement du projet, voir le mettre en péril. Il s'agit d'un côté de la question de la gestion du foncier et des grands propriétaires, étatiques ou privés, dont les intérêts sont bien souvent divergent des nôtres. Des questions financières donc, mais qui induisent une réflexion sur la manière de travailler avec ces acteurs importants (et non contre ou en parallèle de), d'aller vers une forme de partenariat plutôt que d'affrontement. Et d'un autre côté la question de la gestion du temps, car le développement du projet s'inscrit sur un temps long, et engendre des attentes, des frustrations, des envies qui nécessitent de sortir d'une approche purement technique, et de réfléchir à instaurer des transformations alternatives, temporaires, afin de faire participer l'ensemble des acteurs de la ville.

TROISIEME PARTIE :

« LE FONCIER, UNE DIMENSION INTRINSEQUE DES
PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN »

INTRODUCTION.

La présente partie met l'accent sur l'impact de la prise en compte de la dimension foncière dans un projet de renouvellement urbain à Constantine.

Elle portera comme objectif, l'analyse souvent accompagnée d'un regard critique, de l'état des lieux des cas d'étude de manière générale et évoquera l'aspect foncier et la question des sols d'une manière particulière.

Pour étayer ces dires, il est utile de cibler quelques zones susceptibles de faire l'objet d'éventuelles opérations de renouvellement urbain.

Une enquête sur l'ensemble de la ville étant évidemment irréalisable pour la simple raison que le site est trop vaste et doit engager des compétences multiples, des moyens importants et un délai trop long.

Il a donc été privilégié de procéder à un échantillonnage judicieux pouvant permettre d'extrapoler les résultats obtenues de notre enquête sur l'ensemble du site qui se trouve à l'intérieur de la ville.

Dans cette partie, nous nous sommes contentés de faire une lecture exhaustive de divers documents et la consultation de divers spécialistes pour enfin arrêter les critères de choix des sites à étudier et aussi la méthodologie dans le traitement des données et la pertinence des résultats envisagés.

CHAPITRE 1 :LES CRITÈRES DE CHOIX DE L'ÉCHANTILLONNAGE.

Les critères de choix sont divers. La plus grande difficulté à ce niveau est celle de cibler les plus importants en anticipant leurs impacts sur les résultats recherchés.

Il a donc été retenus 4 critères qui entrent en compte directement dans le sujet de cette étude à savoir l'impact du foncier sur les projets de renouvellement urbain et cette réflexion peut être affinée ,plus tard ,en injectant d'autres critères tels l'aspect sociologique ou aussi les montages financiers ,etc

Il est donné ci-dessous une présentation sommaire des critères de choix des sites retenus pour cette étude.

1- Présentation des quatre principaux critères de choix des sites à étudier:

1.1 La connaissance historique des sites.

L'histoire récente de Constantine (époque coloniale et actuelle) montre une diversification des espaces. Chacun d'eux à sa propre histoire, ses propres formes, son originalité et tous constituent un patrimoine architectural significatif. Cette histoire récente a fait l'objet de diverses études mais il est quand même rappelé ci-après les trois phases les plus importantes:

- Des constructions datant de l'époque turque. Elles sont maintenant noyées dans le tissu urbain et souvent mal connues.
- Un aspect urbain colonial, toujours très présent et qui s'étalait déjà sur une partie du Rocher pour aller ensuite sur El Kantara au nord, St Jean, El Coudiat, Belle Vue et Sidi Mabrouk. Il se caractérise par ses formes nouvelles à son époque avec les bâtiments de type collectifs, semi collectifs, individuels avec jardins et également les cités de recasements. Cet aspect a fortement inspirés des actes d'urbanisation postcoloniale.
- L'urbanisation postcoloniale de la ville de Constantine. Le premier pari qu'elle devait tenir est celui de répondre et intégrer le grand flux migratoire qu'elle a subitement connu. Très vite et souvent dans la précipitation, l'Etat a opté pour la production de logements collectifs sous formes de grands ensembles et des logements individuels sous forme de lotissements. Tout cet effort est resté insuffisant puisque des sites énormes de logements précaires sont nés et ont évolué en dehors de toute légalité et d'autres sites ont connus une transformation en dehors de toute réglementation ou document d'urbanisme.

Dans le choix des sites étudiés, ce volet relatif à l'historique va permettre de connaître les motifs de constitution de ces sites et les problèmes liés au foncier.

1.2 La répartition spatiale des sites étudiés :

Il a été prospecté des sites qui témoignent de la spécificité du territoire de Constantine et son étalement en allant du noyau ancien vers la périphérie.

Il était très important d'éviter de prendre des sites qui présentaient trop de similitudes dans leurs aspects, leurs situations géographiques et leurs âges.

1.3 Le statut juridique des sites étudiés :

A l'instar de toutes les villes importantes du pays, Constantine dispose d'une diversité de formes de propriété foncière.

Il a été judicieux de choisir des sites qui combinent en même temps des types de propriétés privées et publiques. La grande difficulté qui pourrait surgir dans ce cas est celle de la disponibilité des informations recherchées aussi bien cartographiques que juridiques.

1.4 Territoire concernés par le renouvellement urbain :

Le cadre bâti et les espaces publics de la ville de Constantine ont besoin d'être renouveler ne serait ce que consécutivement à l'usure due au temps.

Etant donné que notre vision est purement scientifique puisqu'elle est réalisée dans un cadre pédagogique, il n'est donc pas nécessaire d'essayer de traiter tout les sites pouvant être concernés par le renouvellement urbain. La prise en charge d'un tel phénomène nécessite une planification rigoureuse et des moyens humains et matériels performants.

De ce fait, notre choix s'est porté sur un échantillon de sites où l'information existe et qui sont représentatifs.

2- Les sites retenus :

Les quatre critères d'échantillonnage développés ci-dessus ont été utilisés dans une première approche qui a été faite à l'échelle globale de la ville. L'évaluation sommaire nécessaire des différents sites possibles d'être retenus a été suivie par une grande réflexion, concertation avec divers acteurs importants qui traitent de l'urbanisme et du foncier et aussi une prospection de la documentation de base existante.

Il a été enfin retenu dans le cadre de cette étude trois thématiques très différentes les unes des autres pour une approche plus approfondie. Il s'agit (figure 4) des entités suivantes :

- Le centre originel à grande valeur patrimoniale (Souika) ,
- L'habitat illicite en dur péricentral (Bardo),
- Le renouvellement d'un quartier péri urbain dense (cité Daksi).

Pour chacun des trois thèmes cités, il fallait rechercher des sites à traiter et aussi des sites de référence. Cette recherche a abouti aux choix ci dessous :

Premier site: Le foncier dans l'habitat ancien, cas de « La Souika » dans le secteur sauvegardé de la Vieille ville de Constantine

Deuxieme site : Le foncier dans l'habitat illicite en dur à Constantine Intramuros, référentiel le projet « BARDO »

Troisième site : Lefoncier dans le renouvellement d'un quartier péri urbain dense – Cas « La cité Daksi » dans la ville de Constantine.

- Le secteur de la vieille ville de Constantine qui comprend « La Souika » se situe au nord de la localité et s'étend sur une superficie de 85 ha (site Originel).
- Le quartier de Bardo est situé au sud du Rocher sur la vallée de l'Oued Rhumel et s'étend sur une superficie de 20 ha 32 ares et 29 ca (site Intermédiaire) .
- La cité Daksi se trouve à l'Est de la ville de Constantine et s'étale sur une superficie de 59ha 45 ares et 62ca (site Actuel).

Ces trois sites sont très différents, ils présentent chacun une date de constitution spécifique, un aspect urbain particulier et aussi un régime foncier à explorer.

Brièvement, il est indiqué , pour chacun des sites retenus, les objectifs recherchés.

2A- Pour le secteur de la vieille ville de Constantine:

c'est un site qui abrite un habitat de type "ancien" sur lequel diverses formules de réhabilitation ont été tentées. Dans notre étude, il sera proposé un scénario nouveau qui consiste à exproprier d'abord l'ensemble du site puis entreprendre par la suite les travaux de réhabilitation.

2B- Pour quartier de Bardo:

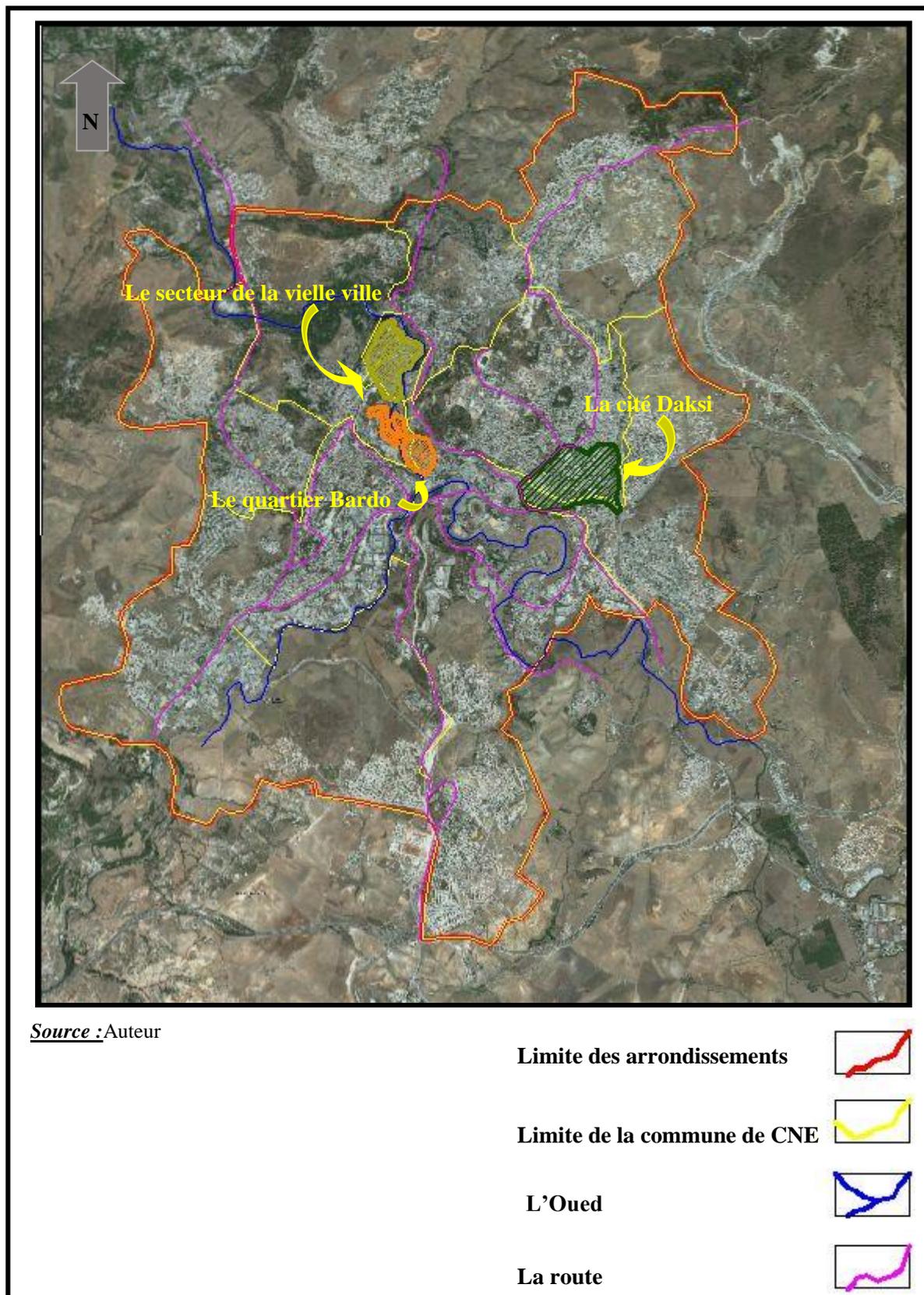
Il s'agit d'un site qui a abrité jusqu'à une date récente (2010) des habitations et commerces informels. L'opération d'expropriation initiée par les pouvoirs publics sur ce site est tellement importante par son volume et aussi son coût et son impacte qu'il est apparu très intéressant d'en étudier le fond d'abord pour ensuite évaluer sa généralisation sur tous les sites illicites en dures de la ville de Constantine.

2C- Pour la cité Daksi:

Ici on parle d'un site où cohabitent (et souvent s'entrechoque) divers occupants avec diverses fonctions et divers statuts.

Dans notre étude, il sera fait un bilan de l'occupation spatiale du site et une analyse sur les droits des occupants sur les espaces.

Figure 4 : Situation des sites de référence dans la ville de Constantine



CHAPITRE 2 : PRÉSENTATION DES ENQUÊTES, TRAITEMENT ET ANALYSE DES RÉSULTATS.

« Toute vérité franchie trois étapes. D'abord elle est ridiculisée. Ensuite, elle subit une forte opposition. Puis, elle est considérée comme ayant toujours été une évidence » Arthur Schopenhauer.

Pour chacun des sites choisis pour cette étude, il a été mis en place une démarche longuement réfléchie.

Cette démarche comprend 07 éléments essentiels qui peuvent être résumés comme suit :

- La pertinence du choix.
- La disponibilité de l'information cartographique.
- La disponibilité de l'information juridique.
- La maîtrise de la méthodologie de traitement des informations.
- La disponibilité des éléments de comparaison.
- Le traitement du site.
- L'analyse des résultats obtenus.

A titre de rappel les sites retenus correspondent à trois formes urbaines différentes selon la typologie de l'habitat, la valeur foncière et les formes architecturales, on parle alors de l'habitat Ancien, cas de « La Souika » dans le secteur sauvegardé de la Vieille ville de Constantine, l'habitat illicite en dur à Constantine Intramuros, référentiel le projet « BARDO », et les Grands Ensembles – Cas « La cité Daksi » dans la ville de Constantine.

Sur ces sites, l'approche qui va être tentée s'intéressera en priorité à la nature du foncier.

Il est connu et reconnu que chaque élément quel que soit sa nature occupe, à titre définitif ou provisoire, un territoire. Ce dernier peut être plus ou moins grand. Ce territoire est occupé au titre du droit, par la force ou aussi parce qu'il appartient à personne.

Ce territoire a souvent été source de convoitises plus ou moins violentes et la notion de « territoire » est aussi appliquée à l'intérieur de la maison, du bâtiment, sur le trottoir et encore à plus grande échelle qu'est la ville.

Parmi tous les éléments qui sont directement liés au « territoire », il y en a un qui est fondamental ; il s'agit de sa situation juridique.

L'aspect juridique s'exprime par tous les éléments réglementaires qui peuvent s'appliquer à (ou sur) ce « territoire », les lois, les règlements d'urbanisme, les servitudes, le statut, etc...

La situation juridique est directement rattachée au DROIT DE PROPRIÉTÉ. Ce dernier est suffisamment et clairement traité dans tous les textes (depuis la Constitution jusqu'aux

moindres textes règlements). Nous citerons le Code civil qui énonce parmi ses nombreux articles que :

La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. (Chapitre I et du livre III, page 121 article 674).

Le droit de propriété peut s'exercer individuellement ou collectivement.

- Individuellement : c'est le cas d'une propriété appartenant à une seule personne (physique ou morale).
- Collectivement : c'est le cas d'une propriété détenue dans l'indivision ou en copropriété.

Quelle est la situation dans les sites choisis pour cette étude ?

PREMIER SITE:

**UN HABITAT ANCIEN, CAS DE « LA SOUIKA »
DANS LE SECTEUR SAUVEGARDE DE LA VIEILLE VILLE DE CONSTANTINE**

1. La pertinence du choix :

La Souika au même titre que l'ensemble de ce secteur représente une véritable plaie dans la ville de Constantine. D'innombrables réflexions et initiatives accompagnés de financements très importants ont été tentées mais le résultat sur le terrain reste insignifiant.

Jusqu'à ce jour ces tentatives étaient initiées par des urbanistes qui étaient trop influencés par les volets architecturaux et patrimoniaux mais pas suffisamment par le côté juridique qui aurait dû être la base en amont à tous leurs travaux. C'est pour cela que le présent document se propose de s'intéresser particulièrement à cette question.

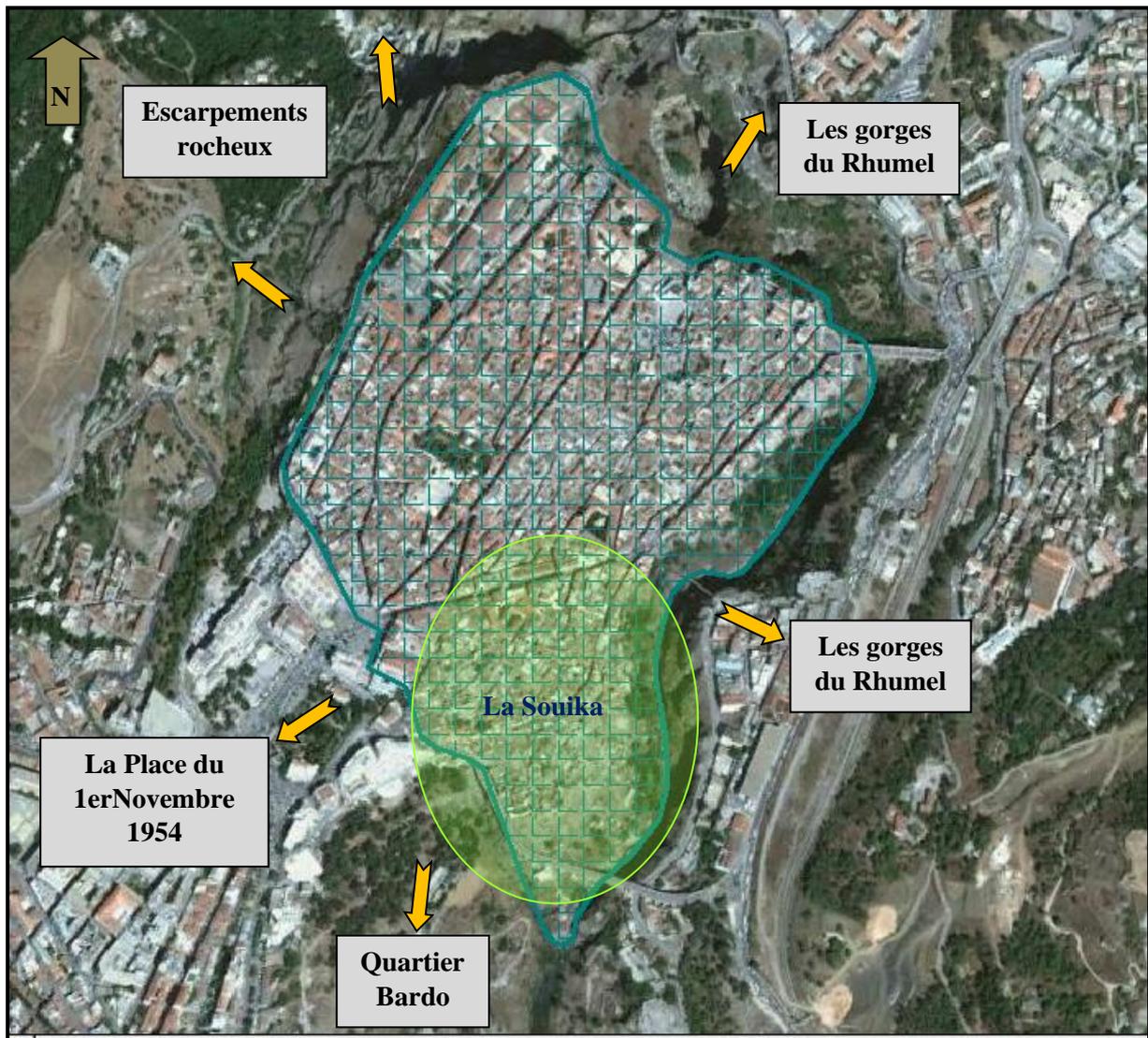
1.1 Sa superficie et sa localisation :

Le secteur sauvegardé de la Vieille ville de Constantine se l'étend sur une superficie de 85 hectares repartis selon deux entités spatiales : la Vieille ville occupe une superficie de 45 hectares et la Souika occupe une superficie de 9 ha 53 ares 86 ca selon nos propres mesurages,

Les limites : Comme le montre la figure 5, ci-dessous, ce site des au cœur de la ville de Constantine et ses limites sont :

- Au Nord : Les gorges du Rhumel et les extensions « Nord » de la ville.
- A l'Est : Les gorges du Rhumel et les extensions « Est » de la ville.
- Au Sud : Le quartier Bardo.
- A l'Ouest : Le boulevard de l'abime.

Figure 5 : Situation de la Vieille ville, Commune de Constantine



Source : Auteur

1.2 Son histoire ancienne et contemporaine :

Ce site, plus communément appelé la Vieille ville de Constantine pour les caractéristiques naturelles qu'il présente, a toujours été considéré comme étant le repère de la ville de Constantine. Il a été le point nodal et le poumon de la centralité de la ville autant du temps des Beys que celui de la colonisation française et encore plus maintenant. La force a toujours été le moyen utilisé dans les conquêtes et le caractère éminemment défensif de sa morphologie a valu à la Vieille ville le qualificatif de bastion de la cité. Si la civilisation Romaine n'a pas laissé de traces particulières sur la Vieille ville, celle des Turques l'a fortement influencé avec l'instauration à Constantine de ce pôle beylical qui a légué à la ville ce que nous considérons aujourd'hui comme étant le sentiment de commandement de tout l'Est Algérien.

La longue présence des français, avec cette civilisation occidentale très particulière, a eu un impact, qui a été et qui continue encore, d'être très marquant. Les symptômes de cette crise ont continués même après l'indépendance.

Les français sont arrivés avec le sentiment de tout changé et de s'installer durablement. Avant de sortir les limites de la Vieille ville au milieu des années 1860, et pendant une trentaine d'années, l'occupation française s'est acharnée sur les espaces de la Vieille ville en essayant tant bien que mal d'imposer des tracés aux îlots irréguliers de ce dernier ; ce qui donna lieu à une confrontation de deux tissus totalement différents et contigus. Malgré toutes les violations qu'il a subies, la Vieille ville a résisté et reste, même aujourd'hui, une place prépondérante très active et qui participe fortement à la vie de toute l'agglomération de Constantine.

Au lieu d'être sauvegardé et régi avec des règles très strictes, il est malheureusement agressé par l'utilisation intensive de ses voies carrossables qui l'entoure, sans que les mesures à niveau nécessaires n'aient été entreprises, qui drainent un flux important piéton et mécanique entraînant des situations chaotiques.

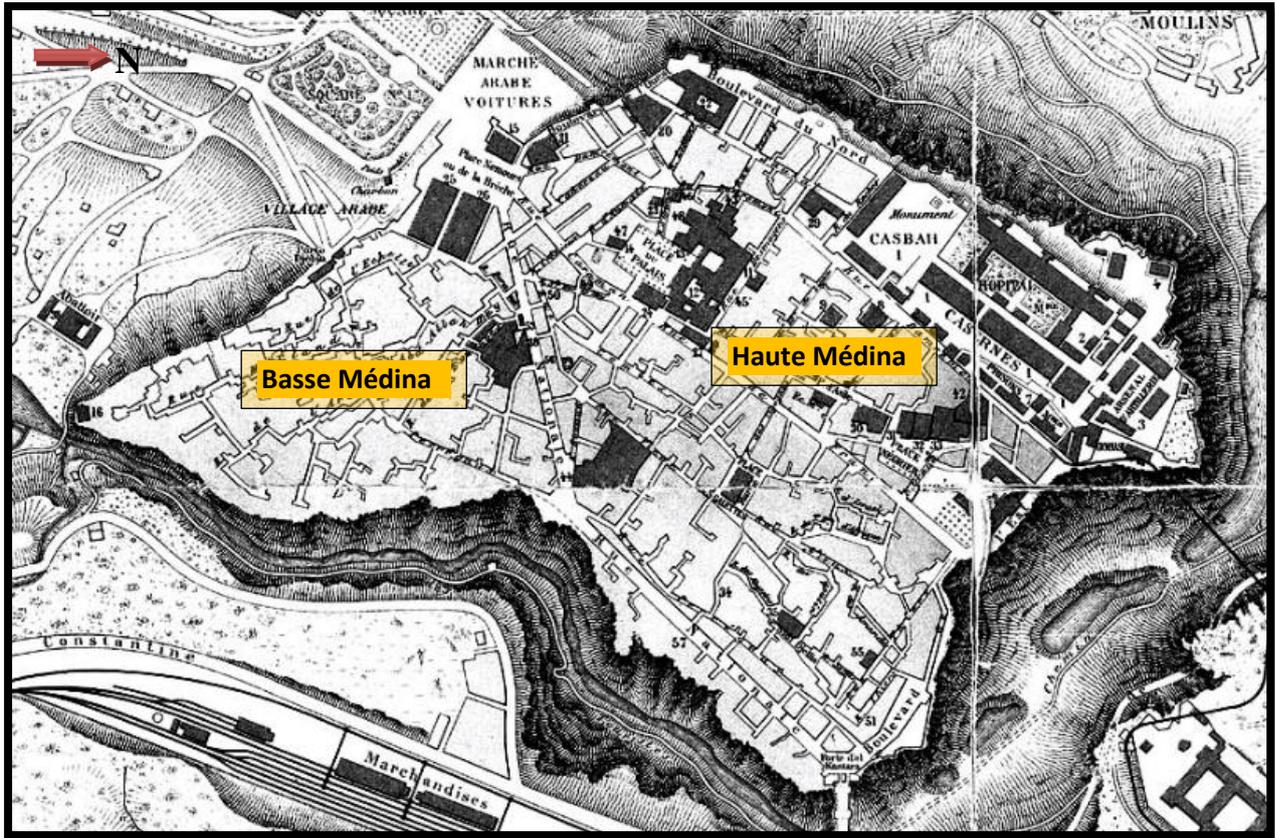
Ces situations ont largement contribué au constat affligeant que présente cette Vieille ville dans plusieurs domaines.

Carte 2 : Etat du tissu urbain de Constantine aux premières années de la Colonisation française, 1839



Source : [www.constantine d'hier et d'aujourd'hui.com](http://www.constantine-d-hier-et-d-aujourd-hui.com)

Carte 3 : La Vieille ville à l'époque coloniale, 1878



Source : la bibliothèque nationale de Paris, archives de Vincennes, France

Même si tous ces plans ont été élaborés avec des moyens rudimentaires, il s'agit là de documents très précieux et très riches en informations. Ils rapportent la configuration originelle de la ville qui s'étalait du Rhumel jusqu'à la Casbah, les rues et ruelles et les principaux édifices (mosquées, théâtre, lycée, etc...) y sont parfaitement représentés.

2.2 Le plan cadastral du site élaboré en 1867:

Il s'agit du premier plan cadastral et le seul à ce jour. Il recense l'ensemble des constructions et autres espaces, chacun avec un numéro d'immatriculation qui renvoi à l'état de lotissement sur lequel sont consignés les propriétaires, les superficies et également le nature.

Carte4 : plan cadastrale de 1867 de la vieille ville de Constantine

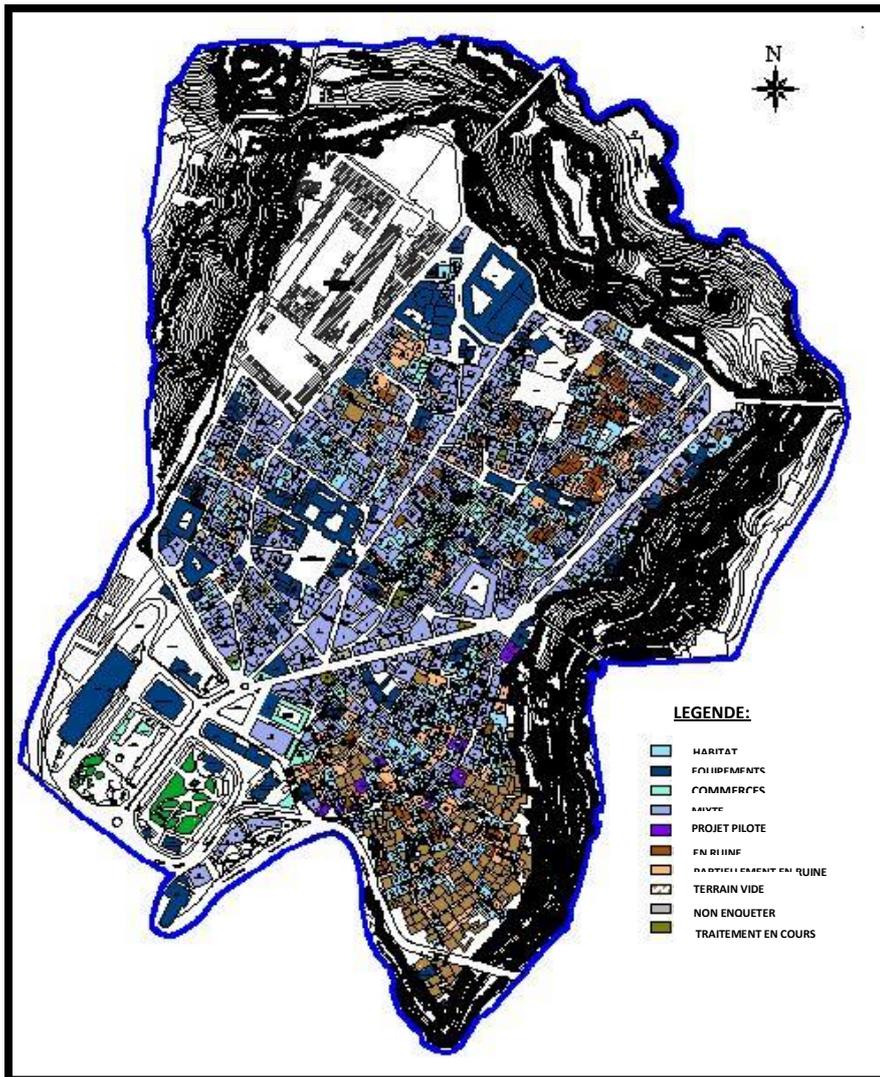


Source :Cabinet d'architecture Rouabah Zinelabidine

2.3 Le plan parcellaire élaboré dans le cadre du plan de sauvegarde:

Il s'agit d'un document très bien élaboré et qui s'inspire largement du plan cadastral cité plus haut. Les données relatives à la nature juridique des bâtisses restent quand même très sommaires puisqu'il y est simplement indiqué le statut c'est à dire "Domanial" ou "Privé".

Carte5 :État des lieux du Secteur Sauvegardé de la Vielle Ville, Constantine



Source : PPSMVSS de Constantine, bureau d'étude année 2013

2.4 Imagerie satellitaire:

Il s'agit d'image avec accès libre sur Google. Elle donne une situation réelle du site de la Vieille ville. Elle est récente puisqu'elle date de 2013 mais son principal défaut est que son exploitation en tant que plan pour des calculs de superficies nécessite des traitements de mise à l'échelle qui sont assez compliqués.

Malgré les déformations d'images qui persisteront quand même, ces images restent exploitables.

Image 12 : la vielle ville de Constantine



Source : Google Earth, 2015

3. La disponibilité de l'information juridique:

L'information juridique sur ce site a toujours posés des problèmes. Étant le plus vieux de la ville, il abritait les premières familles constantinoises. Jusqu'à l'avènement du cadastre napoléonien les transactions immobilières s'y faisaient par consentements mutuels privés et même par accords verbaux.

Les états de lotissement élaborés contiennent la liste des propriétaires et des biens tels qu'ils se présentaient au moment du passage des brigades du cadastre mais les successions pour cause de décès et multiplication des ayants droit et également les mutations ont continuaient à s'effectuer par actes de Cadis ou aussi par actes sous seing privés.

Le cumul de toutes ces pratiques sur plus d'un siècle et demi a engendré, aujourd'hui, une situation quasi inextricable.

Les propriétés annotées dans la matrice cadastrale ont connus d'innombrables éclatements (surtout pour les parties bâties) et les ventes successives ont souvent concernées des portions de propriétés sans indications précises de quottes parts dans les propriétés.

Une enquête précise sur ces biens parait très compliquée à faire et la documentation disponible au niveau de la Conservation des hypothèques est largement insuffisante. Elle n'est plus adaptée avec les textes juridiques d'aujourd'hui.

A titre d'exemple, la détermination des droits parait impossible puisque :

- Toutes les maisons étaient accolées et contiguës les unes aux autres et la mitoyenneté des murs pose de grands problèmes.
- A l'extérieur, de nombreux accès et raccordements aux réseaux sont communs.
- A l'intérieur, de nombreuses parties (les cours, les wc, les patios, les terrasses, etc...) sont des parties communes.

4. La maîtrise de la méthodologie de traitement des informations:

Le traitement du sujet en question nécessite évidemment la compilation de toutes les données recueillies aussi bien graphiques que numériques et qui comprennent des plans, les données spécifiques (superficies, coûts, etc...) et aussi des données d'enquêtes sur site.

La première difficulté consistait à éviter les redondances et les données douteuses et surtout la mise en place d'une démarche simple, bien organisée et surtout visant l'objectivité dans les résultats.

Toutes les données nécessaires au traitement ont été numérisées (pour celles qui ne l'étaient pas encore) et des logiciels bien connus par le grand public ont été utilisés tels que l'Office (Excel pour les calculs numériques) et Autocad (Pour le dessin et les calculs cartographiques)

5. La disponibilité des éléments de comparaison:

Dès les premiers contacts au niveau des administrations et aussi sur le terrain, très vite l'on s'aperçoit qu'il est considéré que la vieille ville de Constantine ou plus précisément la Vieille ville est un sujet sur lequel la réflexion pour sa prise en charge s'éternise.

Le dispositif législatif de préservation du patrimoine existe puisque, soucieux de prendre en charge la préservation du patrimoine, très tôt, les pouvoirs publics ont mis en place un dispositif.

Il y eu d'abord l'Ordonnance n° 67- 281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels. Il s'agit là d'un outil juridique pour une bonne protection de ces derniers en tant qu'ensembles historiques mais cette Ordonnance ne couvrait que les monuments et sites archéologiques et ne prévoyait comme mesures de protection que l'acte de restauration, pris comme mode d'intervention visant à maintenir en l'état ou à reconstituer à l'état originel, d'une manière générale.

Dès l'année 1998 et avec l'avènement de la loi 98.04 sur le patrimoine (plus précisément son chapitre III), une nouvelle notion est apparue, il s'agit de la notion de secteur sauvegardé. Elle s'adresse aux ensembles immobiliers urbains ou ruraux tels que les casbahs, médinas, Ksours, villages et agglomérations traditionnels caractérisés par leur prédominance de zone

d'habitat, et qui par leur homogénéité et leur unité architecturale et esthétique, présentent un intérêt historique, architecturale, artistique ou traditionnel de nature à en justifier la protection, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur.

Ce n'est que 5 ans après, en 2003, qu'est venu le décret n°03-324 du 5 octobre 2003, relatif à l'application de la loi 98- 04 et relatif aux modalités d'établissement du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés.

Et enfin, ce n'est qu'en octobre 2007 que l'étude du Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé, spécifique à Constantine, a été lancée.

- Nous remarquons ici des délais trop longs entre la loi 98- 04, le décret n°03-324 relatif à l'application de la loi 98- 04 et enfin le lancement effectif de l'étude du Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé. Cette lenteur rend l'efficacité de ces textes presque caduque.

Pour cette étude, une méthodologie d'approche a donc été choisie pour tenter d'abord de freiner le processus de dégradation et de paupérisation de la vieille ville de Constantine et mettre ensuite les jalons d'une revalorisation durable.

Malgré son classement comme patrimoine national, la vieille ville de Constantine, qui jouit du statut de centre-ville, rime avec diverses pathologies. A l'exception de la partie coloniale qui exerce encore une grande attractivité commerciale, l'autre partie de ce quartier est de plus en plus répulsive et regroupe tous les maux :

- La dégradation du cadre bâti, a atteint son paroxysme, (démolitions, abandons, transformations,...)
- Le réceptacle des populations démunies qui utilisent ce passage pour accéder au logement.
- L'occupation illicite ou précaire des logements, soit des locataires, soit des indus occupants, parce que la majorité des biens sont privés, et que les propriétaires, dans la plupart des cas, ne sont pas identifiés n'habitent plus les lieux.
- L'absence quasi- totale des normes d'hygiène et des conditions d'habitabilité.
- La défaillance des réseaux. Malgré les quelques opérations de réfection des réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable, ces réseaux restent défectueux ou ne répondent plus aux besoins actuels. La vieille ville continue à être desservie par des réseaux datant de l'époque coloniale.
- La dégradation des voies piétonnes (impraticables) dans la partie basse de la Souika.

- Le nombre de vides résultant de la disparition de nombreuses bâtisses gagne de jour en jour les parties de la Vieille ville les plus anciennes. Les décombres des maisons effondrées deviennent des décharges ou dépotoirs.
- L'état actuel de la Vieille ville n'est plus conforme à la vie du XXIème siècle. Il pose des problèmes d'usage et de standing.

L'objectif principal du PPSMVSS étant la revalorisation certaine et durable de la vieille ville. Il se propose de définir les grandes lignes d'interventions sur la vieille ville de Constantine, et de donner les options d'aménagement, qui puissent aider à souffler une nouvelle dynamique culturelle à l'ensemble de la ville.

Il s'inscrit dans un plan ambitieux modernisation globale de la ville en se basant sur les atouts de la vieille ville mais aussi par le biais des aménagements projetés sur le site du Bardo et les spécificités fonctionnelles administratives du Coudiat.

Antérieurement au PPSMVSS, « Vieille ville » de Constantine a connue diverses initiatives de réflexion sur ce pôle multifonctionnel. Cette réflexion s'est posé à des époques et en des termes différents. Elles peuvent être rappelées ci-dessous :

- L'instruction présidentielle (N°13 de 1984) a introduit une nouvelle conception de l'aménagement urbain, où la ville est considérée globalement et où la restructuration des espaces périphériques, rénovation des quartiers centraux et revalorisation du patrimoine sont des axes clés. A cet effet, il a été créé le périmètre de rénovation dans la ville au lieu-dit « le Vieille ville » et le bureau d'urbanisme URBACO en a été retenu à cet effet par l'A.P.C de Constantine.

Les nouvelles orientations désirées par les autorités publiques et l'enquête exhaustive de la population et de l'état du bâti, ont permis d'esquisser plusieurs variantes. Cependant, l'idée directrice qui les anime, est la préservation du tissu urbain, porteur de valeurs culturelles et historiques.

L'étude URBACO fut l'une des études les plus détaillées et approfondies sur le centre-ville et la Vieille ville qui venaient ainsi d'être délimité comme périmètre de rénovation. Cette étude a suscité beaucoup d'espoir mais malheureusement elle n'est pas allée à son terme pour des problèmes financiers.

D'autres études succédèrent à cette dernière en 1988, en 1993 et en 1996, sans un réel aboutissement.

- Le Master plan :

Le Master plan est une étude qui a vu le jour en 2003 dans le cadre d'un partenariat entre L'Algérie et l'Italie. Ses objectifs essentiels étaient de donner un élan majeur au patrimoine historique et culturel, de maintenir certains traits fondamentaux du tissu social et économique, et en même temps d'intégrer les innovations techniques dans cette perspective de sauvegarde et de mise en valeur.

Parmi ses principales propositions faites :

- La création d'une nouvelle passerelle piétonnière enjambant les gorges du Rhumel pour faciliter l'accessibilité à la rue Mellah Slimane,
 - La création d'un parking près de la rue Tatache Belkacem (Charaâ), un second à l'amorce du pont Sidi Rached et un dernier à l'endroit dit « Remblais », et ce dans le but de remédier au problème de stationnement au sein de la vieille ville.
 - La réalisation de voies piétonnes.
 - La réalisation d'un théâtre en plein air dans la partie basse.
 - La création de nouvelles places dans la partie basse.
 - La création de jardins et d'infrastructures touristiques dans la partie basse de la Souika.
- Le projet « Mellah Slimane » est venu enfin en 2005 avec pour objectif une réhabilitation concrète. Depuis son lancement par la wilaya de Constantine, ce projet est passé par les plusieurs étapes et les plus notables sont :
- La réhabilitation des VRD,
 - La réfection du pavage,
 - Réhabilitation des constructions, la place Bâb El Djabia et la place Ladjabi. Six maisons ont été identifiées sur la base de différents critères, dont la typologie, la valeur architecturale, la valeur historique, l'état de dégradation, le statut juridique...

Ce projet avait la particularité de recueillir une forte volonté politique et il s'inscrivait dans le programme de sauvegarde et de mise en valeur de la médina de Constantine, classée depuis 2004 secteur sauvegardé par les dispositions du décret exécutif n° 05-208 du 26 Rabie Ethani 1426 correspondant au 4 juin 2005 portant création et délimitation du secteur sauvegardé de la vieille ville de Constantine.

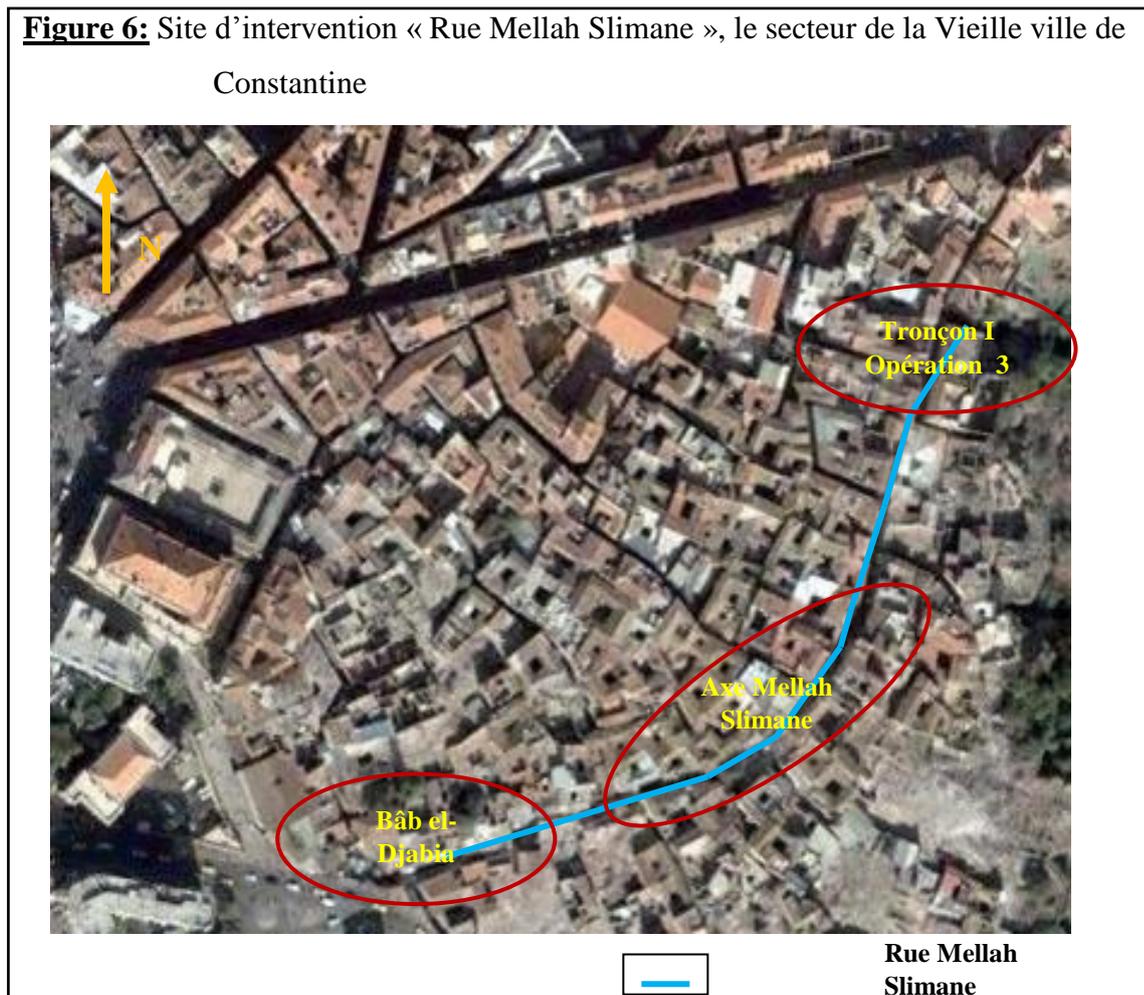
De toutes les études énumérées, il apparait clairement que celui de la rue Mellah Slimane est celui qui a essayé de faire bouger les choses et à cet effet il mérite

une représentation particulière et servira, pour une part importante, dans l'analyse des résultats qui seront obtenus sur ce site dans le cadre de cette thèse.

5.1 Présentation du site d'intervention du projet "Mellah Slimane":

La rue Mellah Slimane est l'axe principal de la Vieille ville. Elle le traverse et s'étire d'Est à l'Ouest sur une longueur de 500 m environ avec une largeur moyenne de 4 m. Elle compte près de 60 constructions (habitations et équipements) dont 02 mosquées et 143 commerces de type échoppes avec des superficies réduites (moyenne de 10 m²) (figure 6).

Figure 6: Site d'intervention « Rue Mellah Slimane », le secteur de la Vieille ville de Constantine



Source : Google Earth + Auteur 2014

5.2 Phasage de l'opération:

Il était programmé que cette opération s'articulerait autour de 3 opérations.

- 1^{ère} opération : "Placette Bâb El Djabia et 03 maisons"

Elle visait le réaménagement de la placette Bâb El Djabia avec la restitution de la fontaine et la conservation du pavé ancien ainsi que la réhabilitation et la restauration de trois maisons.

- 2^{ème} opération : "06 maisons sur l'axe Mellah Slimane"

Elle concernait la réhabilitation de six maisons présentant un état de conservation très variable.

- 3ème opération : "Tronçon I (17 maisons) sur l'axe Mellah Slimane (rue Bentchicou)"

Elle touchait des constructions de typologie coloniale, pour la plupart bâtiments à R+ 2. Les travaux envisagés consistaient à effectuer des ravalements de façades et aussi des consolidations et restitutions.

5.3 Consistance détaillée de la 1ère opération : Placette Bâb El Djabia et 03 Maisons.

Sur les trois opérations énumérées plus haut, la seule qui a vraiment été concrétisée est la première c'est-à-dire l'opération "Placette Bâb El Djabia et 03 maisons".

Deux paramètres seront particulièrement étudiés et seront par la suite utilisés en tant qu'éléments de comparaison dans la suite des réflexions lancées dans le cadre de cette thèse, il s'agit :

1. Des surfaces et couts engagés dans cette opération,
2. De la nature juridique des ouvrages réhabilités.

Pour l'importance qu'elle représente, il est donné, ci-après, une présentation de cette opération.

La placette proprement dite à une superficie de 230 m² et sa forme est triangulaire. Elle dépend des lots cadastraux 1749 et 1750 et représente la principale entrée "Est" de la Vieille ville. Elle tire son nom des citernes qui s'y trouvaient.

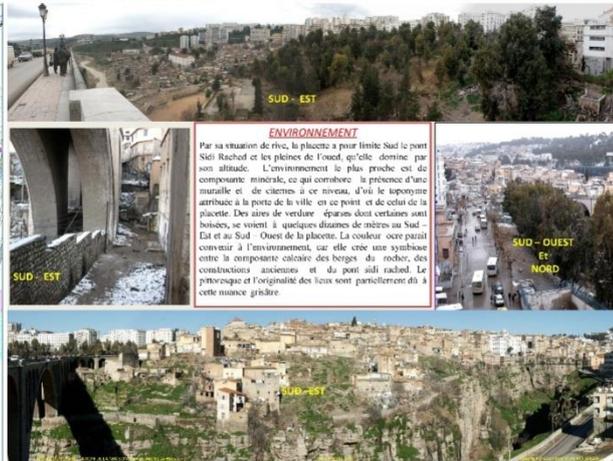
La maison n°12 et 12bis se trouve à l'Ouest de la Placette et la maison n°19 et 19bis, au Nord Est.

Les trois posters donnés ci-dessous synthétisent parfaitement ce qui a été entrepris dans le cadre de cette opération et reprennent l'état des lieux, le projet et enfin l'exécution (Source : Cabinet d'Architecture Rouabah Zinelabidine).



Projet : Réhabilitation de la Place Bab El-Djabia (Maisons 12-12bis, 19-19bis & Aménagement de la Placette)

**ETAT
DES LIEUX**



FICHE TECHNIQUE : ETAT DES LIEUX

-Maître de l'ouvrage : Direction de l'Urbanisme et de la Construction de la Wilaya de CONSTANTINE

-Etude et Suivi : Cabinet d'Architecture ROUABAH Zetelabadié

-Entreprise : SARL ISFA

Maisons 12 ,12 BIS melah Slimane

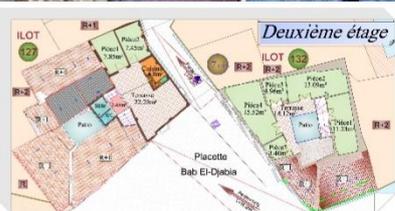
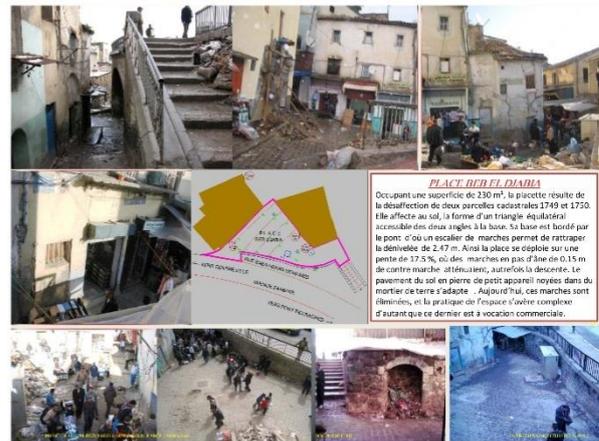
Nbre logements: 04
Surface utile: 212,11 M2
Nbre locaux: 04
Surface utile: 51,50 M2

Maison 19, melah Slimane

Nbre logements: 02
Surface utile: 130,93 M2
Nbre locaux: 03
Surface utile: 47,45 M2

Maison 19 bis, melah Slimane

Nbre logements: 01
Surface utile: 27,70M2
Nbre locaux: 01
Surface utile: 45,77 M2



VUES EXTERIEURES DES MAISONS 12 et 12 BIS

Les altérations se sont manifestées par:
Perte des composantes des murs (lacunes)
Attaque de plantes (vigne + herbes)

VUES INTERIEURES DES MAISONS 12 et 12 BIS

PATIO: Graves dégradations dues à la vigne, aux infiltrations d'eau pluviale, à l'affaiblissement de la matière et aux déséquilibres des structures

Dégradations récentes sur la façade et les intérieurs (écroulement des planchers et escaliers, rupture des structures portées, détachement de mortiers etc...)



Vues extérieures des maisons 19 et 19 bis

Les dégradations en façade des deux maisons se traduisent par des lézards à 45° et verticaux, des écorchures d'enduits, des attaques de moisissures, d'herbes et de champignons

Vues intérieures de la maison 19

Les types de dégradations:
Ecorchement des revêtements de murs.
Ecaillage des matériaux
Déperdition de la matière
Dégradation des éléments de couverture
Attaque des herbes et végétations diverses
Effondrement de plafonds

Etat de certaines parties intérieures

Détérioration prononcée des composantes de toitures (eau, infiltration des eaux qui déstabilisent les structures)

Projet: Réhabilitation de la Place Bab El-Djabis (Maisons 12-12bis, 19-19bis & Aménagement de la Placette)

PROJET & REALISATION

REZ DE CHAUSSEE



PREMIER ÉTAGE



DEUXIÈME ÉTAGE



COUPE BB



MAISON 12

MAISON 19-19BIS



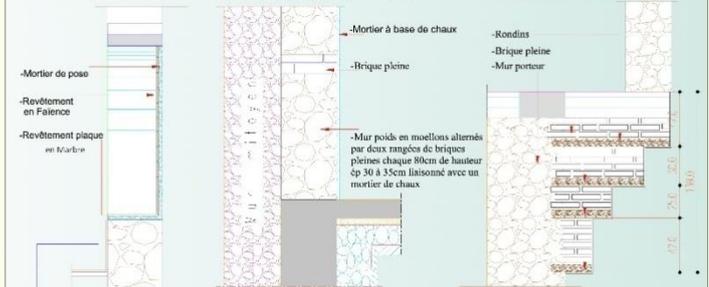
VUE D'ENSEMBLE



MAQAAD

DETAIL MUR PORTEUR

ENCORBELLEMENT



PLACETTE BAB EL DJABIA



STRUCTURE DE PLANCHER



PRÉSENTATION DU PROJET



Une commande officielle spéciale et précise

REHABILITER pour améliorer l'image du Centre Historique et récupérer un pôle d'activité et d'attractivité par excellence

-UNE CARTE DE VISITE DE LA MEDINA-

- LES BUTS ESSENTIELS**
- Tester la pertinence des objectifs généraux sur un périmètre réduit en vue de leur donner plus de consistance et de crédibilité
 - Création d'une carte de ville qui sera l'image de marque de la ville à la hauteur de son rang de capitale de l'Est
 - Installer une action concrète des divers acteurs à la base d'une demande de projet urbain.
- LES OPÉRATIONS PRÉVUES**
- Amélioration des conditions d'habitabilité par le rajout d'aménagements spécifiques
 - Enrichissement des façades des maisons 12 et 19 par l'apport d'éléments architecturaux représentatifs des espaces publics de la Médina
 - Aménagement de la placette Bab El Djabis
 - Consolidation, transformation, adaptation et apport d'éléments de confort.
- CONSERVATION DE LA STRUCTURE DU PARCELLAIRE**
- En respectant les emprises au sol actuelles qui expriment les dernières configurations après les diverses interventions sur la place y compris les effets des premiers alignements (respect de l'histoire et de la structure de base du tissu qui porte sa véritable logique de formation et transformation)
- En restituant les pignons des entrées authentiques et en interdisant tout développement excessif des ouvertures de boutique.
 - En proposant un aspect architectural au bâti qui éviterait une incohérence architecturale dans le paysage de la place ou l'espace public.
- LES GARDE-FOUS DU PROJET**
- Respect du parcellaire du tissu
 - Respect de la structure verticale
 - Respect de la typologie du tissu par le maintien des rapports entre bâti et non bâti
 - Enrichissement des façades en les intégrant dans l'ensemble
 - Rajout du mobilier urbain nécessaire en harmonie avec les lieux
 - Unifier la couleur des façades en proposant un nuancier
 - Réaffectation des espaces selon enquête socio économique et caractéristiques des lieux
- Respect de la typologie du tissu par le maintien des rapports entre bâti et non bâti**
- Respectant les structures verticales
- Les rez-de-chaussée doivent faire apparaître les structures porteuses de l'ensemble. Il convient de conserver les parties pleines sur les limites moyennes des immeubles afin de laisser apparaître les contours de chaque entité.
 - Conservant la trame horizontale
 - Respectant le développement des ouvertures aux niveaux correspondants même si les fonctions attribuées nécessitent des dépassements. Par exemple: Une vitrine ou une ouverture nécessitant un gabarit plus grand ne doit pas investir le niveau étage.
 - En restituant les gabarits correspondants au type et fonction des immeubles



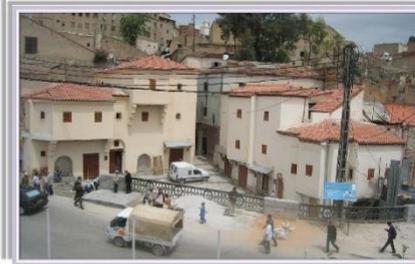
Projet: Rehabilitation de la Place Bab El-Djabis (Maisons 12-12bis, 19-19bis & Amenagement de la Placette) EXECUTION



VUE D'ENSEMBLE

MAISON 12-12BIS

MAISON 19-19BIS



PLACETTE - GARDE CORPS

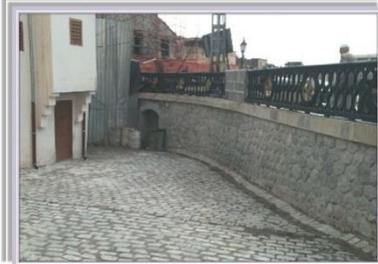


ENTRÉE MAISON 19



ENTRÉE MAISON 12 MAKAAD

TYPLOGIE DE PORTE TRADITIONNELLE



ENTRÉE MAISON 12

FICHE TECHNIQUE: EXECUTION

-Maître de l'ouvrage : Direction de l'Urbanisme et de la Construction de Constantine
-Etude et Suivi : Cabinet d'Architecture ROLABAH Zeinelabidine
-Entreprise : SARL ISFA
-Délais études : 04 mois
-Délais Réalisation : 18 mois

*Maisons 12, 12bis MELLAH Slimane
-Montant (en Dinars) : 21 407 355,57
-Montant après avenants (en Dinars) : 26 577 865,68
*Maisons 19, 19 bis MELLAH Slimane
-Montant (en Dinars) : 9 569 327,22
-Montant après avenants (en Dinars) : 16 926 698,93
*Amenagement place BAB EL DJABIA
-Montant (en Dinars) : 22 272 388,04
-Montant après avenants (en Dinars) : 24 244 427,34
TOTAL : 67.748.592,45DA

*Maisons 12, 12bis MELLAH Slimane
-Nbre logements: 04
-Surface utile: 226,59 M2
-Nbre locaux: 04
-Surface utile: 51,30 M2

*Maison 19, MELLAH Slimane
-Nbre logements: 02
-Surface utile: 122,36 M2
-Nbre locaux: 03
-Surface utile: 45,50 M2

*Maison 19bis, MELLAH Slimane
-Nbre logements: 01
-Surface utile: 25,32M2
-Nbre locaux: 01
-Surface utile: 42,6 M2

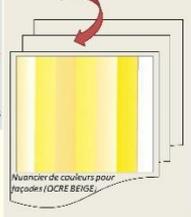
PRINCIPES ARRETES PAR LE BET

S'inscrire dans les caractères très spécifiques de la commande à savoir:
* Un cadre réglementaire contraignant.
* Une commande utile, précise et spéciale.
* Un besoin social délicat.
* Une approche nouvelle de la ville.

Les éléments architecturaux forts de la Vieille Ville de Constantine sélectionnés pour enrichissement des façades

- Des arcs pleins cintrés pour accès des maisons
- Les encorbellements
- Des arcatures pour décoration des encorbellements
- Des protections de fenêtres en moucharabieh
- Des seuils de portes
- Des inteaux en bois décorés
- Des castrats
- Des corniches
- Des maqarats
- Des auvents

Selon les analyses chromatiques réalisées sur les murs extérieurs du palais, l'ocre beige serait la couleur la plus utilisée pour l'extérieur



LOCAL MAISON 12: PLAKCHER TRADITIONNEL

RESTITUTION DU PLAKCHER CHROMATIQUE TRADITIONNEL

MAISON 12: CÂGE D'ESCALIER

AMÉLIORATION D'HABITABILITÉ



ESCALIER MAISON 19BIS



ESCALIER MAISON 19



MAISON 19BIS: CHAMBRE



MAISON 19: TERRASSE



6. Le traitement du site :

Les principaux obstacles qui ont toujours existés et freinés les différentes initiatives peuvent être énumérées comme suit :

- Le site étant occupé,
- Le site étant difficile d'accès,
- La densité d'occupation des constructions est extravagante,
- Les constructions sont dans un état de dégradation très avancé,
- Les différents réseaux d'égouts, d'alimentation en eau, de pavage des passages et d'électricité sont d'une vétusté extrême,
- La saleté est dans tous les recoins,
- L'exercice du commerce illégal y est légion,
- Le développement de divers fléaux y est plus qu'inquiétant,
- Et la liste n'est pas limitative.

Les pouvoirs publics sont interpellés sans cesse pour reprendre l'initiative dans cette Vieille ville. La démarche qui a été suivie jusqu'à maintenant a suffisamment prouvée son échec et il est impératif de rechercher d'autres solutions.

Si la volonté de sauver cette Vieille ville est réelle, il est proposé une solution ici qui relève de ces pouvoirs publics, c'est celle qui consiste à déclarer d'utilité publique ce projet et d'exproprier toute l'assiette foncière avec tout ce que celle-ci supporte. Cette décision permettra:

- De vider progressivement l'ensemble du site,
- De le clôturer pour le protéger,
- D'y intervenir progressivement également sans contraintes pour le projet et les familles qui y vivent et selon les moyens financiers qui seront alloués.

Cette démarche a besoin de la participation et aussi l'engagement de tous les acteurs de ce site ; les propriétaires, les locataires, les occupants et aussi les commerçants.

Dans ce cas-là, l'Etat est appelé à toucher au droit à la propriété. Ce dernier est consacré, entre autres, par l'article 677 relatif au droit de propriété donné par la Code Civil qui stipule que « Nul ne peut être privé de sa propriété que dans les cas et cautions prévus par la loi. Toutefois, l'administration peut prononcer l'expropriation d'immeubles en tout ou en partie ou de droits réels immobiliers pour cause d'utilité publique, moyennant une indemnité juste et équitable. En cas de contestation sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par voie judiciaire. La procédure de fixation de l'indemnité ne peut, en aucun cas, constituer un obstacle à la prise de possession des biens à exproprier. »

Ce scénario, de l'expropriation pour cause d'utilité publique, n'a pas besoin d'une démarche spécifique. La couverture juridique existe et elle est suffisante (cf lois en annexe).

Dans le cadre des travaux de cette thèse, il est proposé de simuler le déroulement d'une telle opération. Plusieurs aspects doivent, en même temps, être maîtrisés.

6.1 Présentation de l'aspect juridique.

La règle de base étant:

La Loi 91-11 du 27 avril 1991 fixant les règles d'expropriation pour cause d'utilité publique. Celle-ci met en scène trois acteurs :

- L'État, appelé « Expropriant »,
- LE Propriétaire, appelé « Exproprie »,
- L'Objet, appelé « Propriété a exproprié ».

En cas de désaccord entre l'expropriant et l'exproprie un quatrième acteur est sollicité pour arbitrer entre les parties, il s'agit de la juridiction.

La prise de possession des biens immobiliers étant de la compétence juridique de l'État. Le Décret 93-186 du 27 juillet 1993 est venu pour déterminer les modalités d'application de la Loi 91-11 du 27 avril 1991. Ce Décret traite :

- Du dossier pour expropriation.
- Des membres de la commission d'enquête et de l'enquête préalable.
- De la déclaration d'utilité publique.
- De la désignation du Commissaire Enquêteur.
- De l'enquête parcellaire.
- De l'évaluation des biens et droits immobiliers.
- De la cession des biens et des droits.
- Du transfert de propriété.
- Et des dispositions diverses.

Il est signalé enfin que compte tenu de l'ampleur de l'opération, il y a lieu d'activer le Décret exécutif n°05-248 du 10 juillet 2005 du moment qu'il s'agit d'un projet d'importance nationale.

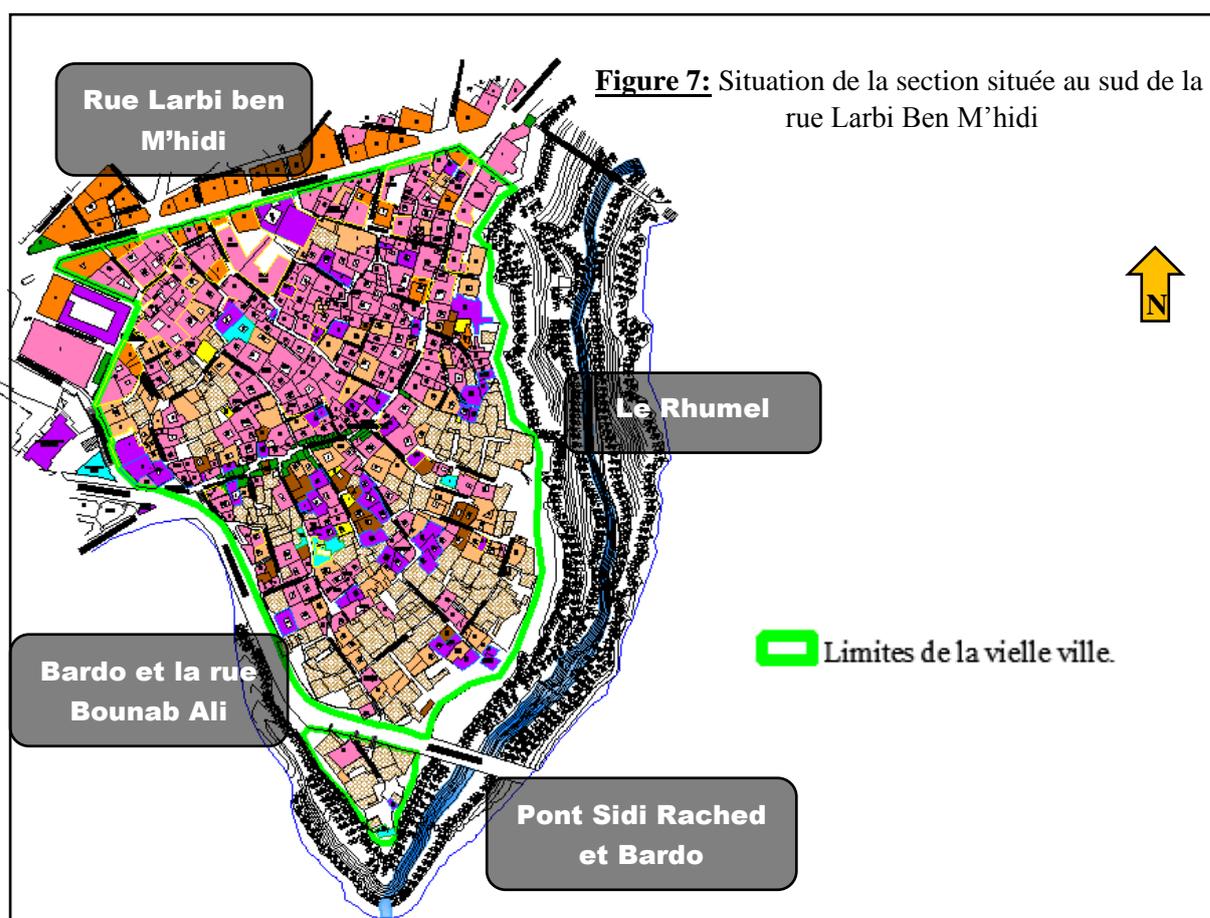
Lancer une telle opération sur un site comme la Vieille ville est suffisamment complexe et nécessite des délais de concrétisation très longs et un financement important.

Nous savons que le site entier de la Vieille ville s'étend sur une superficie globale de 85 ha, il est donc suggéré selon notre avis de combiner, dans un premier temps, deux décisions :

6.2 Première décision.

De déclarer d'utilité publique, la section où l'urgence d'intervenir et de prendre en charge les problèmes n'est plus à démontrer. Celle-ci a une superficie de 9 ha 53 ares et 86 caet comme le montre la figure 7, ci-dessous, elle est limitée :

- Au nord : par la rue Larbi ben M'hidi.
- A l'est : par les gorges du Rhumel.
- Au sud : par le pont Sidi Rached et le site de Bardo
- A l'ouest : par le site de Bardo et la rue Bounab Ali.



6.3 Deuxième décision.

Source : PPSMVSS

Prendre des textes pour préserver et organiser tout autre type d'intervention sur le reste du périmètre de la Vieille ville qui est situé au nord de la Souika et qui a une superficie de 35 ha 46 ares et 00 ca.

Il se trouve au cœur de la ville de Constantine est délimité par,

- Au Nord : Par les gorges du Rhumel et les extensions « Nord » de la ville.
- A l'Est : Par les gorges du Rhumel et les extensions « Est » de la ville.
- Au Sud : Par la rue Larbi ben M'hidi.
- A l'Ouest : Par le boulevard de l'abime.

6.4 L'aspect juridique et technique.

Comme pour toutes les opérations d'expropriation pour cause d'utilité publique, le volet réglementaire est extrêmement important et il est présenté par le scénario suivant :

- 1- La préparation du dossier d'enquête préalable qui visera à établir l'effectivité de l'utilité publique du projet envisagé : Le fond documentaire existant dans le dossier du PPSMVSS est largement suffisant et une simple mise à jour permettra d'élaborer :
 - Le rapport justifiant le recours à cette procédure.
 - La déclaration explicative de l'objectif de l'opération.
 - Le plan de situation.
 - L'évaluation du financement de l'opération.
- 2- La désignation des membres de la Commission d'enquête préalable qui sera ouverte par un Arrêté du Wali : Elle comprendra trois personnes qui travailleront pendant 15 jours et mettront à la disposition du public l'ensemble des documents.
A la fin de cette période dressera un rapport où elle émettra explicitement un avis sur l'effectivité de l'utilité publique.
- 3- La déclaration d'utilité publique : Dans le cas où la Commission d'enquête préalable émet un avis favorable en ce qui concerne l'effectivité de l'utilité publique, il sera pris un Arrêté du Wali qui déclarera l'utilité publique et il doit comprendre :
 - Les objectifs de l'opération envisagée.
 - La superficie et la localisation des terrains.
 - La consistance des travaux à engager.
 - Une appréciation des dépenses prévues.
 - Les délais maximum que durera l'opération (4 ans et renouvelable une seule fois).
- 4- La désignation du Commissaire Enquêteur : Dans les 15 jours qui suivent la déclaration d'utilité publique, le Wali désignera un Commissaire Enquêteur à l'effet de réaliser l'enquête parcellaire.
Cette enquête visera l'établissement d'un plan parcellaire et d'une liste de propriétaires et autres titulaires de droits. L'ensemble des renseignements sont consignés d'abord dans un procès-verbal provisoire qui fera l'objet d'affichages réglementaires puis un procès-verbal définitif qui clôturera sa mission.
- 5- L'évaluation des biens et droits immobiliers concernés par l'expropriation : Cette étape est exécutée par l'Administration des Domaines qui sera destinataire de l'Arrêté de déclaration l'utilité publique et du procès-verbal définitif de l'enquête parcellaire. Sur la base de ces documents ces services détermineront les montants des indemnisations sui

seront versés aux expropriés. Ces montants doivent être justes et équitables et doivent couvrir l'ensemble des préjudices causés par cette expropriation.

- 6- La cession des biens et droits qui suivra celle de l'évaluation : Elle sera matérialisée par un Arrêté du Wali qui sera notifié à tous les expropriés et en même temps consignera les montants des indemnisations auprès du Trésor public.
- 7- La dernière étape sera celle du transfert des biens expropriés : Elle sera concrétisée par l'Arrêté d'expropriation pris par le Wali qui sera lui aussi notifié aux expropriés et publié à la Conservation foncière. Il consacrera l'évacuation des lieux par les expropriés et l'entrée en possession des biens au profit de l'Etat.

Il est important de préciser qu'il est prévu, à la faveur des citoyens dont les biens peuvent être concernés par l'expropriation, des recours possibles . Ceux-ci sont réglementaires et prévus par la Loi et peuvent même entraîner l'annulation de la procédure.

- Des sept points énumérés ci-dessus, il est relevé que la phase la plus importante (à cause des conséquences qu'elle peut avoir) dans un dossier d'expropriation est celle qui est prise en charge par le Commissaire Enquêteur et qui consiste à élaborer l'enquête parcellaire.

Dans le cadre de la présente recherche, le but et l'intérêt ne sont pas ceux de faire l'enquête parcellaire à proprement parler, il sera présenté ci-dessous un ensemble de travaux qui pourraient aider à déclencher une véritable opération d'expropriation pour cause d'utilité publique sur la section "Sud" de la vieille ville qui s'étale sur une superficie de 9 ha 53 ares et 86 ca (figure 18, ci-dessus) et qui est séparée de la section "Nord" par la rue Larbi ben M'hidi. cette initiative est basée sur les différents travaux réalisés ainsi que la documentation disponible, particulièrement le PPSMVSS.

L'effectivité de l'utilité publique est largement justifiable puisque (comme énuméré déjà plus haut) :

- La dégradation du cadre bâti et du cadre de vie y sont extrêmes.
- Il y a absence quasi- totale des normes d'hygiène et des conditions d'habitabilité.
- Des problèmes très sérieux d'y faire régner l'ordre sont fréquemment posés.

L'aide à la décision comporte également le volet relatif à l'évaluation du cout financier d'une telle opération. Pour cela il a été choisi le chemin suivi dans les étapes qui suivent.

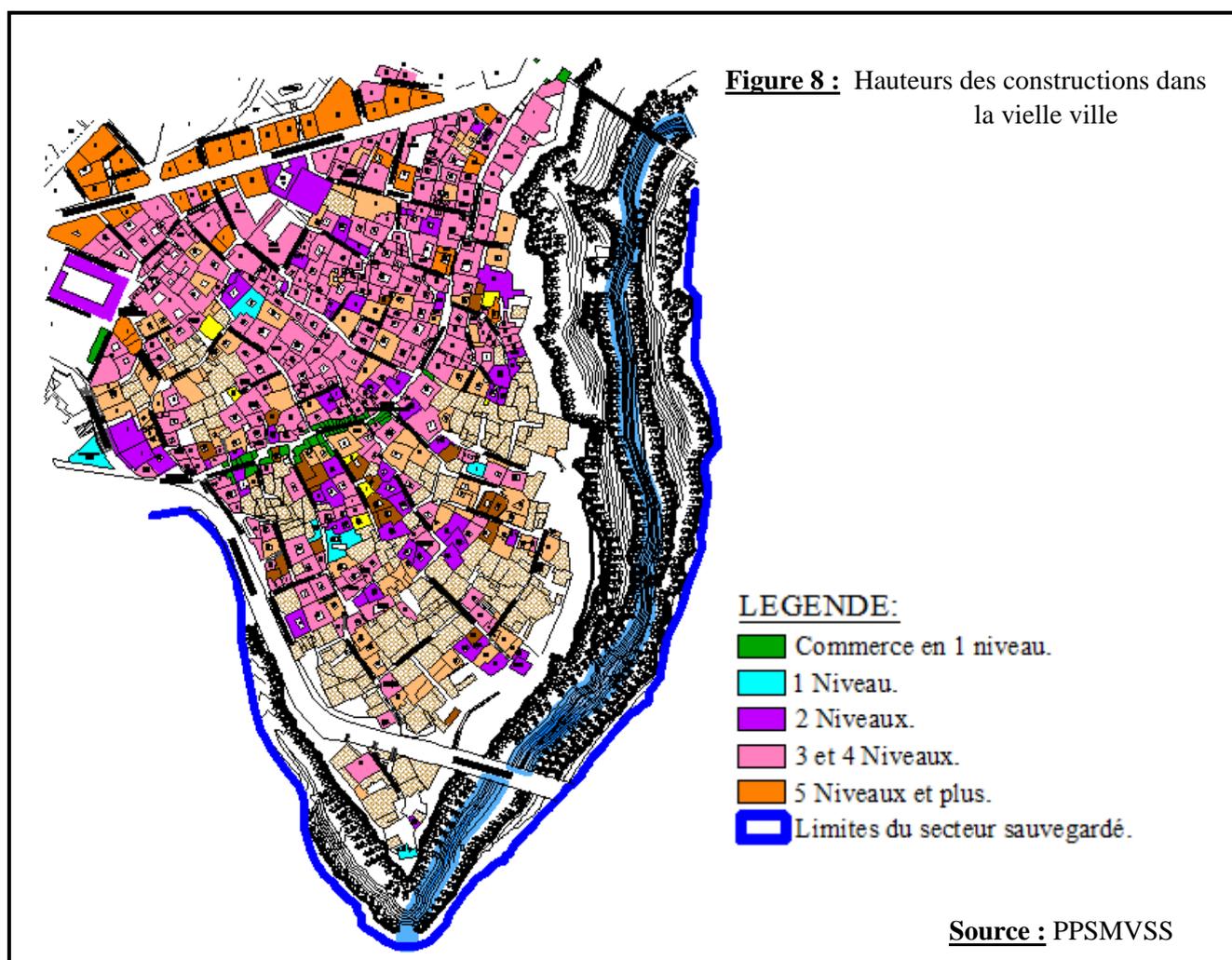
I- Première étape : Choix du fond documentaire cartographique et des données démographiques.

Le PPSMVSS comprend une multitude de cartes et d'informations consacrées chacune à une thématique précise (le bâti, les réseaux, les équipements, etc...). Pour les besoins précis de la présente étude toute cette documentation a été très utile et les visites effectuées sur le site ont permis de vérifier quelques unes.

Des données particulières ont été sélectionnées :

A- Trois cartes sont importantes pour les travaux menés dans notre traitement de ce site, il s'agit :

- La carte des hauteurs des constructions (figure 8 ci-dessous) qui va nous permettre de fixer le prix unitaire d'indemnisation de celles-ci (lui-même est fixé en fonction du nombre de niveaux et donc des surfaces planchées hors œuvres).

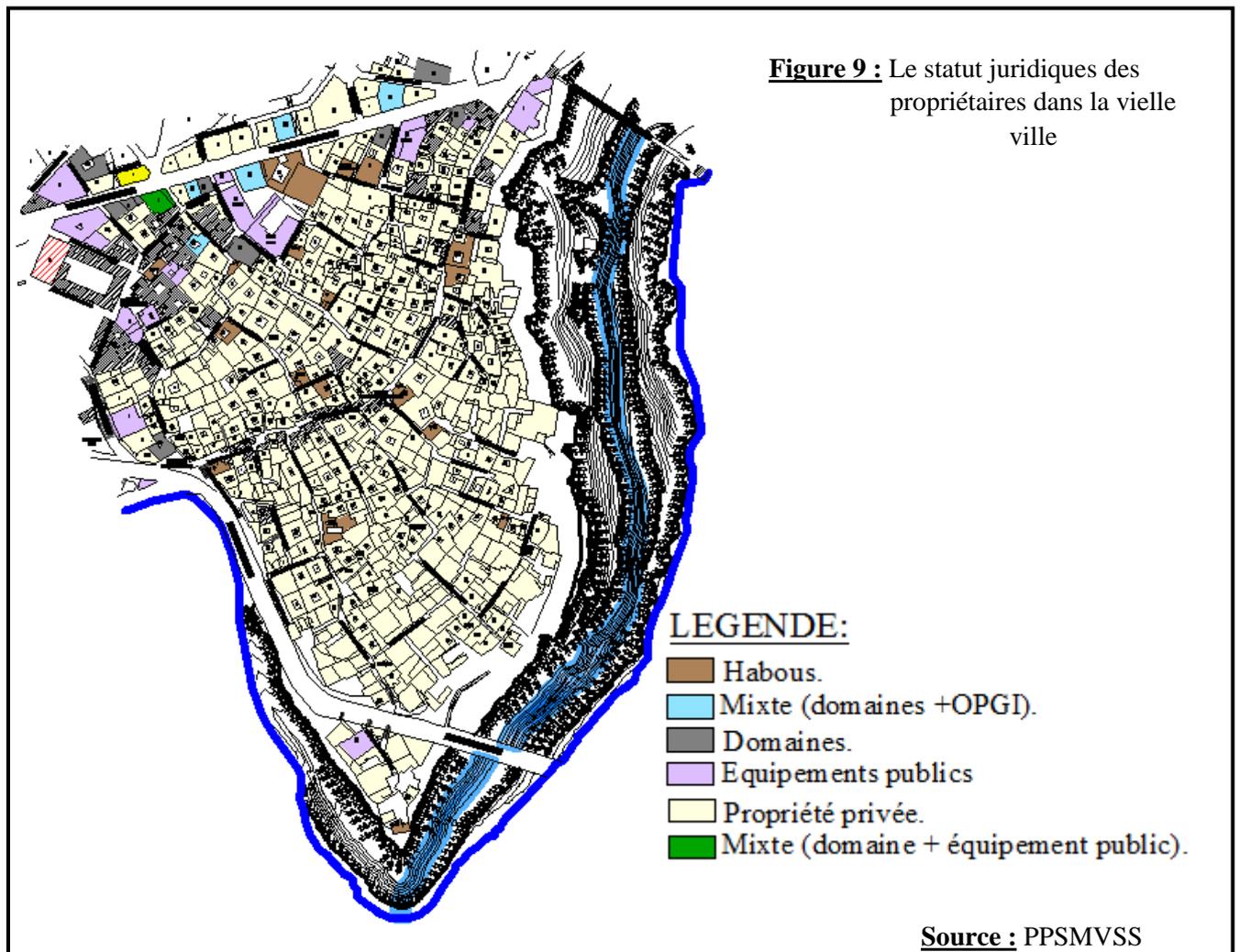


La carte N°8 nous permet de procéder à la détermination des superficies développées des constructions. Ces superficies entrent en considération pour l'évaluation des indemnités du bâti pour une opération d'expropriation pour cause d'utilité publique.

- La carte du statut juridique des propriétaires (figure 9) qui va nous permettre de faire la distinction de la propriété privée de celle de l'État.

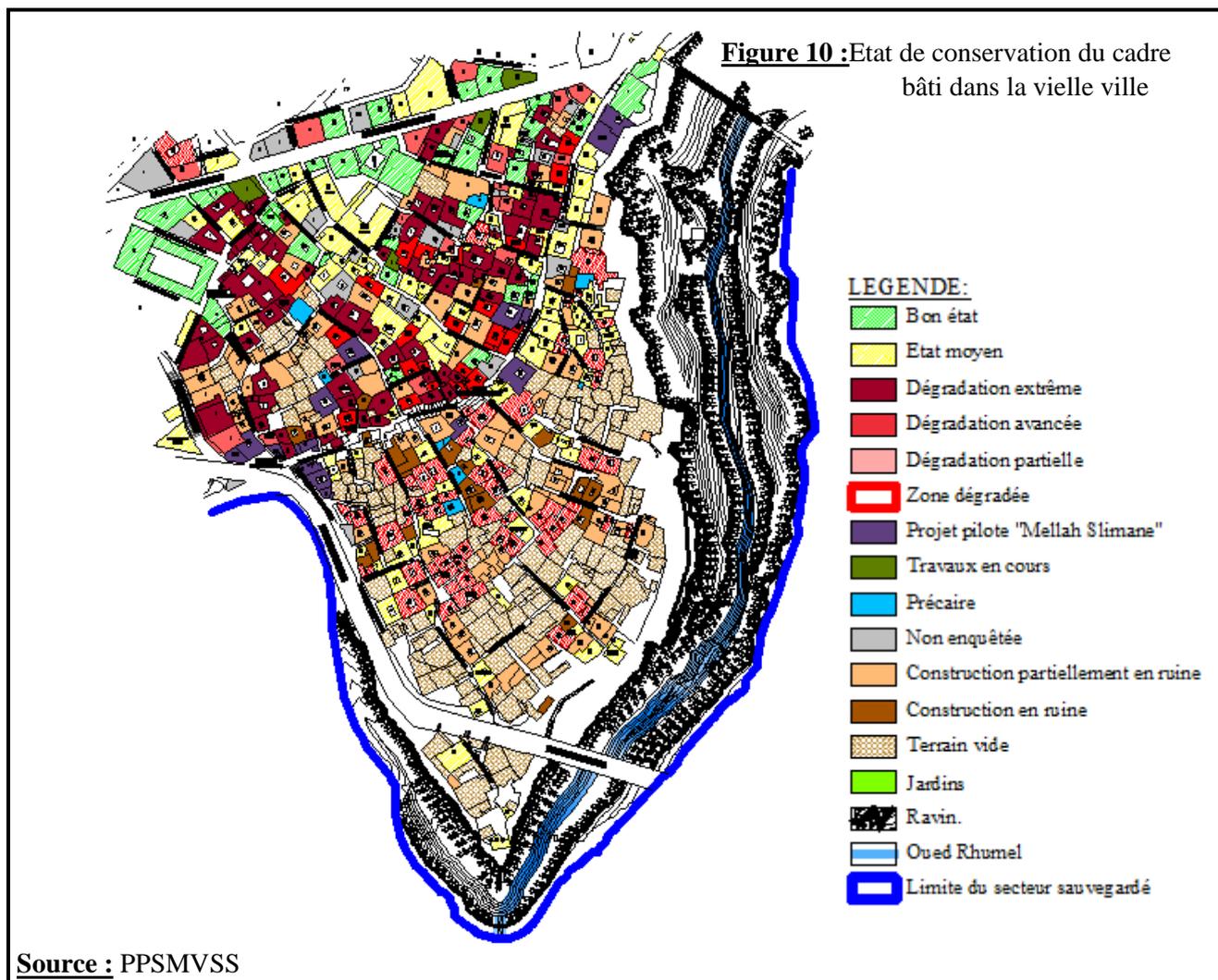
Le statut est un élément fondamental qui intervient lors des interventions sur le tissu urbain (Renouvellement, Réhabilitation ou Restauration par exemple).

La carte ci-dessus permettra de procéder à la détermination des superficies privées. Ces superficies entrent en considération pour l'évaluation des indemnités du foncier pour une opération d'expropriation pour cause d'utilité publique.



- La carte de l'état de conservation du cadre bâti (figure 10 ci-dessous) qui est elle aussi très importante pour fixer le prix unitaire d'indemnisation des constructions, Cette carte permet également d'apprécier l'état des constructions. Il s'agit là d'un paramètre important pour l'évaluation des indemnités du bâti pour une opération d'expropriation pour cause d'utilité publique (la valeur d'une maison varie selon le taux de dégradation de celle-ci).

Ce plan facilite aussi de quantifier les terrain vides.



B- Des données relatives à la population :

Comme il sera présenté plus bas, les données relatives à la population seront très utiles pour faire les prévisions nécessaires pour le relogement de cette population qui sera déplacée. Pour la réussite de cette opération, il est quand même important de prendre en charge le volet social qui consiste à assurer à la population qui sera déplacée pour la libération du site.

Tableau 6: données relatives à la population, la Souika

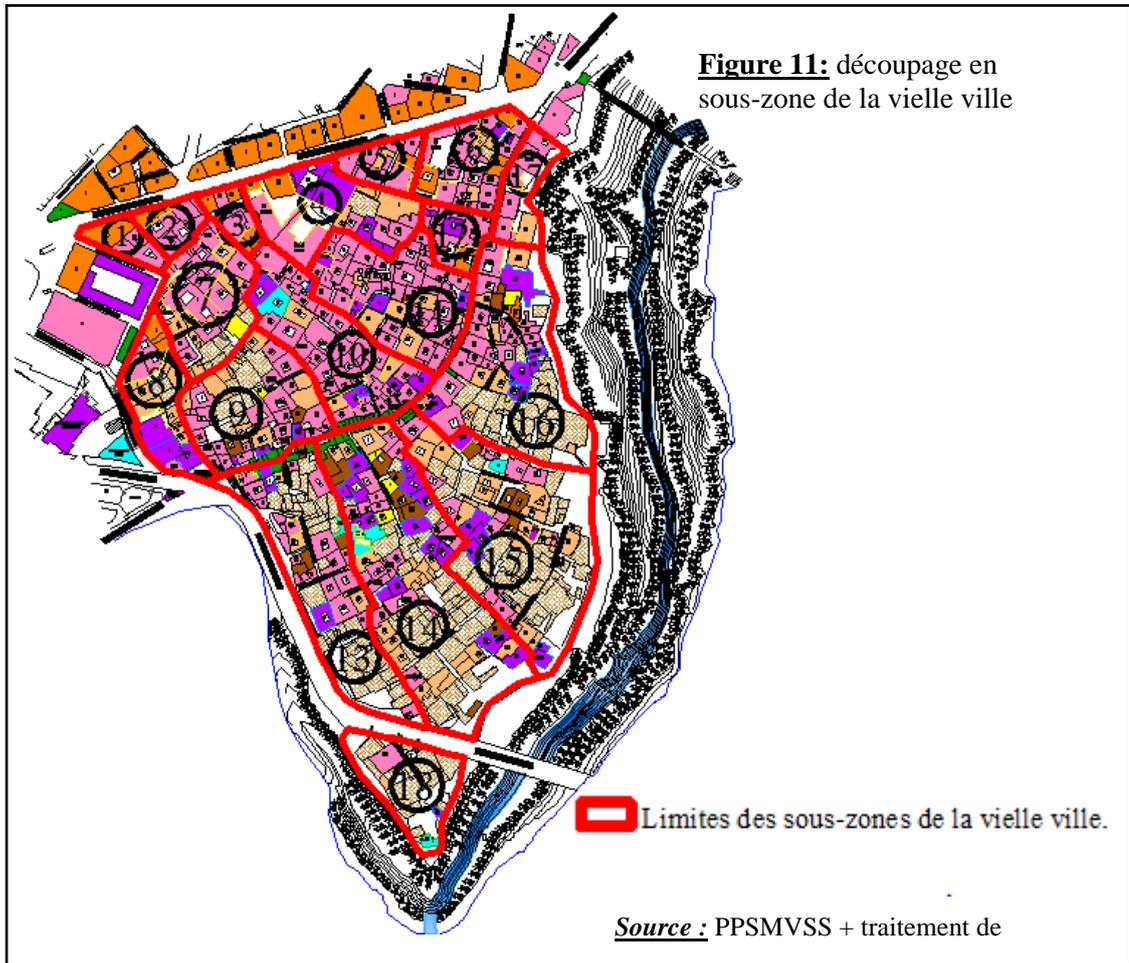
Identification du lieu	Nombre de ménages	Nombre de personnes	Taux d'occupation par logement	Nombre de logements
La Souika	880	3812	5,7	669

Source: PPSMVSS

NB : Il s'agit de données de l'année 2008. La Souika étant connue pour être un lieu où le taux de croissance de la population est négatif (perte de population avec perte de construction). Il a été jugé préférable de garder quand même ces données pour être sûr de pouvoir couvrir les besoins.

II- Deuxième étape : Traitement du fond cartographique du site.

Dans le souci d'une bonne maîtrise de l'intervention qui y sera menée, il a été procédé au découpage du site en 18 zones comme indiqué par la figure 11 ci-dessous.



Ce découpage tient compte de la densité des occupations des zones choisies et également des rues et ruelles pour faciliter ultérieurement l'intervention sur les lieux.

Il a été calculé les superficies de toutes les zones. La plus petite étant la zone n°1 avec 1 119 m² et la plus grande étant la zone n°14 avec 14 314 m². Ces surfaces sont données dans le tableau n°7 ci-dessous.

Tableau 7 : découpage en sous-zones de la Souika, Constantine

n° zones	Superficies foncières des zones en m ²
1	1 119
2	1 263
3	1 139
4	5 296
5	1 624
6	3 753
7	4 815
8	3 464
9	6 362
10	6 556
11	6 489
12	1 643
13	9 062
14	14 314
15	12 505
16	10 344
17	2 033
18	3 605
Total	95 386

Source : Traitement personnel à partir du PPSMVSS

III- Troisième étape : Détermination des emprises au sol et hauteurs des constructions et superficies des autres espaces.

Sur chacune des zones, il a été déterminé les éléments d'appréciation les plus significatifs à savoir, l'Emprises au sol occupé par les terrains vides, par les équipements, par les commerces 1 niveau, par les maisons en état de conservation acceptable, par les maisons partiellement en ruines, par les maisons en ruines, les constructions précaires et les espaces de circulation.

Tableau 8 : Récapitulatif de la situation foncière dans la Souika, Constantine.

n° zones	Surfaces des zones en m ²	LES SURFACES en m ²							
		anciennes emprises de maisons disparues	équipements	commerces 1 niveau	Maisons en état de conservation acceptable	maisons partiellement en ruine	maisons en ruine	constructions précaires	circulation
1	1 119	0	0	0	1 036	0	0	0	83
2	1 263	0	938	0	213	0	0	0	112
3	1 139	0	185	0	916	0	0	0	38
4	5 296	255	2 082	0	2 148	612	0	0	199
5	1 624	0	410	0	908	86	0	0	220
6	3 753	78	1 136	0	1 804	211	0	0	524
7	4 815	445	1 597	0	1 076	792	0	157	748
8	3 464	251	1 269	0	575	882	0	0	487
9	6 362	1 288	0	108	2 681	1 211	199	52	823
10	6 556	141	708	141	4 397	509	0	0	660
11	6 489	0	179	0	4 537	926	41	0	806
12	1 643	0	89	0	1 311	0	0	0	243
13	9 062	3 252	255	166	2 283	335	267	0	2 504
14	14 314	3 898	321	219	3 825	2 141	963	214	2 733
15	12 505	3 859	268	82	1 986	2 214	475	0	3 621
16	10 344	2 995	551	26	3 180	813	128	105	2 546
17	2 033	0	355	0	679	224	0	0	775
18	3 605	1 549	87	0	298	57	0	0	1 614
Total	95 386	18 011	10 430	742	33 853	11 013	2 073	528	18 736

Source : Traitement personnel à partir du PPSMVSS

A titre d'exemple il est donné ci-dessous le détail de traitement de la zone n°9 qui se trouve au nord de la rue Mellah Slimane (rue commercial importante) et la zone n°16 qui se trouve au sud de cette même rue. Ces zones comprennent les éléments les plus importants sont représentés à savoir (les terrains vides les commerces 1 niveau, les maisons partiellement en ruines, les maisons en état de conservation acceptable, les maisons en ruines, les constructions précaires et les espaces de circulation.)

Figure 12: présentation détaillée de la zone 9 et la zone 16



Source : PPSMVSS

Tableau 9 : Situation détaillée du foncier dans les zones 9 et 16, Vieille ville

n° zones	Surfaces des zones en m ²	LES SURFACES en m ²										
		terrains vides	équipements	commerce 1 niveau	maison 1 niveau	maison 2 niveaux	maison 3 et 4 niveaux	maison 5 et plus	maisons partiellement en ruine	maisons en ruine	constructions précaires	circulation
9	6 362	1 288	0	108	0	173	2 508	0	1 211	199	52	823
16	10 344	2 995	551	26	0	831	2 256	93	813	128	105	2 546

Source : Traitement personnel à partir du PPSMVSS

IV- Quatrième étape : Détermination des prix unitaires pour le calcul des valeurs d'indemnisation.

Cette phase étant règlementairement prise en charge par les services des Domaines, il a donc été recherché auprès de ces services la méthodologie et les barèmes utilisés (Tableau 10).

Ces derniers regroupent les termes de référence utilisés par les services administratifs. Ils sont généralement actualisés annuellement pour essayer d'approcher le plus possible les valeurs utilisées sur le marché foncier et immobilier.

Ils sont suffisamment détaillés pour chacune des Communes de la wilaya et concernent :

- Les immeubles bâtis et non bâtis situés dans les zones résidentielles,
- Les immeubles bâtis et non bâtis situés dans les zones périphériques,
- Les immeubles bâtis et non bâtis situés dans les zones de grand éloignement.

Pour chacune de ces zones, il est donné quatre fourchettes d'évaluation (valeur minimale et valeur maximale) selon le type d'immeuble « Standing » ou « Amélioré » ou « Économique » ou enfin « Précaire ».

Tous ces paramètres couvrent les catégories d'immeubles ci-dessous :

- Les immeubles individuels,
- Les immeubles collectifs et semi collectifs,
- Les locaux commerciaux et à usage professionnel,
- Les terrains nus.

Tableau 10 : Barème utilisé par les services des Domaines pour la ville de Constantine.

A)- Immeuble batis et non batis situés dans des zones résidentielles:				
Nature de l'immeuble	Type d'immeuble	Code	Fourchettes d'évaluation	
			Valeur minimum	Valeur maximum
Individuels	Standing	WHI3	59 000	68 000
	Amélioré	WHIA	51 000	59 000
	Economique	WHIE	44 000	51 000
	Précaire	WHIP	25 000	29 000
Immeubles collectifs et semi collectifs	Standing	WHC3	52 000	60 000
	Amélioré	WHCA	45 000	52 000
	Economique	WHCE	39 000	45 000
	Précaire	WHCP	28 000	32 000
Locaux commerciaux et à usage professionnel	Standing	WHP3	143 000	165 000
	Amélioré	WHPA	124 000	143 000
	Economique	WHPE	108 000	124 000
	Précaire	WHPP	50 000	58 000
Terrains Nus		WHTN	51 000	59 000
B)- Immeuble batis et non batis situés dans des zones périphériques:				
Nature de l'immeuble	Type d'immeuble	Code	Fourchettes d'évaluation	
			Valeur minimum	Valeur maximum
Individuels	Standing	WHI3	55 000	63 000
	Amélioré	WHIA	48 000	55 000
	Economique	WHIE	42 000	48 000
	Précaire	WHIP	22 000	26 000
Immeubles collectifs et semi collectifs	Standing	WHC3	48 000	55 000
	Amélioré	WHCA	42 000	48 000
	Economique	WHCE	37 000	42 000
	Précaire	WHCP	16 000	18 000
Locaux commerciaux et à usage professionnel	Standing	WHP3	62 000	71 000
	Amélioré	WHPA	54 000	62 000
	Economique	WHPE	47 000	54 000
	Précaire	WHPP	33 000	39 000
Terrains Nus		code	25 000	29 000

20 Aout 1955,
K.Boubeker, 5 Juillet,
Bousouf, Boudjenana,
Ciloc, Belair, Bel horizon,
Smk,

Fadila, Benboulaïd, Filali,
Djebel Ouahch, Ziadia,
Daksi, Sarkina, Benzekri

Terrains à Batir situés à:
Sarkina - El Barda -
Sissaoui - El Djedour
15000 - 17000

Source: direction des impôts de la Wilaya de Constantine

Pour notre cas précis et au vu des caractéristiques physiques et de localisation, il a donc été déduit les prix unitaires indiqués dans le tableau n°11 ci-dessous :

Tableau 11 : Coûts unitaires d'évaluation des assiettes foncières et constructions pris en considération.

NATURE DE L'OCCUPATION	PRIX UNITAIRE EN DA	PRIX DE RÉFÉRENCE DANS LE BARÈME	PRIX RETENUS ET OBSERVATIONS
Terrain privé vide	13 500,00	Il varie de 25 000 DA à 29 000 DA	Il a été retenu 50% du prix de référence moyen (qui est de 27 000 DA). Ceci à cause de l'encombrement du terrain par d'importants débris des maisons qu'il contenait.
Commerce (les murs)	27 000,00	Il varie de 25 000 DA à 29 000 DA	Il a été retenu le prix de référence moyen (qui est de 27 000 DA)
Commerce (le fond ou l'activité)	54 000,00	Il varie de 50 000 DA à 58 000 DA	Il a été retenu le prix de référence moyen (qui est de 54 000 DA)
Maison 1 niveau	27 000,00	Il varie de 25 000 DA à 29 000 DA	Il a été retenu le prix de référence moyen (qui est de 27 000 DA)
Maison 2 niveaux	60 000,00	Il varie de 28 000 DA à 32 000 DA	Il a été retenu le prix de référence moyen (qui est de 30 000 DA) multiplié par 2 niveaux.
Maison 3 et 4 niveaux	105 000,00	Il varie de 28 000 DA à 32 000 DA	Il a été retenu le prix de référence moyen (qui est de 30 000 DA) multiplié par 3,5 niveaux.
Maison 5 niveaux et plus	165 000,00	Il varie de 28 000 DA à 32 000 DA	Il a été retenu le prix de référence moyen (qui est de 30 000 DA) multiplié par 5,5 niveaux.
Maison partiellement en ruine	13 500,00	Il varie de 25 000 DA à 29 000 DA	Il a été retenu 50% du prix de référence moyen (qui est de 27 000 DA). Considéré comme étant un terrain encombré.
Maison en ruine	13 500,00	Il varie de 25 000 DA à 29 000 DA	Il a été retenu 50% du prix de référence moyen (qui est de 27 000 DA). Considéré comme étant un terrain encombré.
Constructions précaires	13 500,00	Il varie de 25 000 DA à 29 000 DA	Il a été retenu 50% du prix de référence moyen (qui est de 27 000 DA). Considéré comme étant un terrain encombré.

Source : Domaines

V- Cinquième étape : Détermination des valeurs d'indemnisation. L'application des couts unitaires d'évaluation des assiettes foncières et constructions aux immeubles recensés dans le tableau de découpage par zones donne le récapitulatif ci-dessous.(**source:** traitement personnel à partir du PPSMVSS)

n° zones	Surface de la zone en m ²	TABLEAU 12 : COUTS D'INDEMNISATIONS (en DA) ET DES SURFACES (en m ²)																
		terrains vides		commerces 1 niveau			maison 2 niveaux		maison 3 et 4 niveaux		maison 5 et plus		maisons partiellement en ruine		maisons en ruine		constructions précaires	
				Surface en m ²	Cout en DA	Les murs							Le fonds de commerce	Surface en m ²	Cout en DA	Surface en m ²	Cout en DA	Surface en m ²
		Cout en DA	Cout en DA															
1	1 119	0	0	0	0	0	0	0	529	55 545 000	507	83 655 000	0	0	0	0	0	0
2	1 263	0	0	0	0	0	0	0	0	0	213	35 145 000	0	0	0	0	0	0
3	1 139	0	0	0	0	0	0	0	507	53 235 000	409	67 485 000	0	0	0	0	0	0
4	5 296	255	3 442 500	0	0	0	1 253	75 180 000	603	63 315 000	292	48 180 000	612	8 262 000	0	0	0	0
5	1 624	0	0	0	0	0	0	0	791	83 055 000	117	19 305 000	86	1 161 000	0	0	0	0
6	3 753	78	1 053 000	0	0	0	107	6 420 000	1 190	124 950 000	507	83 655 000	211	2 848 500	0	0	0	0
7	4 815	445	6 007 500	0	0	0	0	0	1 076	112 980 000	0	0	792	10 692 000	0	0	157	2 119 500
8	3 464	251	3 388 500	0	0	0	479	28 740 000	96	10 080 000	0	0	882	11 907 000	0	0	0	0
9	6 362	1 288	17 388 000	108	2 916 000	5 832 000	173	10 380 000	2 508	263 340 000	0	0	1 211	16 348 500	199	2 686 500	52	702 000
10	6 556	141	1 903 500	141	3 807 000	7 614 000	504	30 240 000	3 893	408 765 000	0	0	509	6 871 500	0	0	0	0
11	6 489	0	0	0	0	0	294	17 640 000	4 243	445 515 000	0	0	926	12 501 000	41	553 500	0	0
12	1 643	0	0	0	0	0	189	11 340 000	995	104 475 000	127	20 955 000	0	0	0	0	0	0
13	9 062	3 252	43 902 000	166	4 482 000	8 964 000	332	19 920 000	1 951	204 855 000	0	0	335	4 522 500	267	3 604 500	0	0
14	14 314	3 898	52 623 000	219	5 913 000	11 826 000	1 869	112 140 000	1 956	205 380 000	0	0	2 141	28 903 500	963	13 000 500	214	2 889 000
15	12 505	3 859	52 096 500	82	2 214 000	4 428 000	581	34 860 000	1 405	147 525 000	0	0	2 214	29 889 000	475	6 412 500	0	0
16	10 344	2 995	40 432 500	26	702 000	1 404 000	831	49 860 000	2 256	236 880 000	93	15 345 000	813	10 975 500	128	1 728 000	105	1 417 500
17	2 033	0	0	0	0	0	0	0	679	71 295 000	0	0	224	3 024 000	0	0	0	0
18	3 605	1 549	20 911 500	0	0	0	33	1 980 000	265	27 825 000	0	0	57	769 500	0	0	0	0
Total	95 386	18 011	243 148 500	742	20 034 000	40 068 000	6 645	398 700 000	24 943	2 619 015 000	2 265	373 725 000	11 013	148 675 500	2 073	27 985 500	528	7 128 000

Dans l'absolu, les valeurs données dans les tableaux ci-dessus représentent une estimation des indemnisations à mobiliser pour la libération du site.

Socialement, l'évacuation des habitants du site nécessitera, pour la réussite de l'opération, le relogement des familles. Il faut rappeler qu'il s'agit ici seulement d'un accompagnement puisque l'expropriation n'oblige pas l'Etat à reloger les expropriés qui auront bénéficiés de l'indemnisation qui leur est dû.

Comme il a été déjà cité plus haut, la population globale de la section étudiée étant de 3812 personnes (source : PPSMVSS phase 3) avec un nombre de ménage de 880 familles et un taux d'occupation par logement « TOL » de 5,7.

- D'où un besoin de programmation de 669 appartements.

Le cout moyen d'un logement social (y compris les charges de viabilisation des terrains d'assiette) étant de 3 500 000 DA (source : La direction du l'habitat de la wilaya de Constantine.)

- Donc le cout global des logements qui seront réservés à cette opération sera de : 2300 415 000 DA.

Le prix de revient de réalisation des logements destinés au relogement ne représente pas une charge due à l'expropriation du site puisque ces logements ne seront pas rétrocédés aux familles qui seront évacués. L'État continuera d'en être "propriétaire" et les familles ne seront que "locataires".

Ce prix de revient de réalisation des logements ne sera donc pas retenu dans les calculs qui détermineront l'estimation du cout de revient au m².

Récapitulatif des surfaces	
Surface globale (y compris les constructions et commerces) en m ²	95 386,00
Surface globale (y compris les constructions et commerces) à indemniser en m ²	66 220,00

NB : La surface globale à indemniser ne comprend pas les biens appartenant à l'État et des espaces de circulation.

Récapitulatif des couts	
Cout global des indemnisations en DA	3 878 479 500,00
Cout de revient en DA au m ² au sol	58 569,60

7. L'analyse des résultats obtenus pour la proposition d'un nouveau mode de prise en charge de l'intervention dans la Vieille ville :

En préambule à l'analyse des résultats obtenus, il y a lieu d'abord de rappeler que La Vieille ville a toujours présenté des spécificités foncières très complexes.

L'extrême difficulté de ce dossier a longtemps paralysé toutes les actions d'intervention de renouvellement urbain sur ce site et a donc contribué largement à sa dégradation.

Selon le rapport du PPSMVSS, la question du foncier dans la Vieille ville de Constantine, ou plutôt le statut juridique des propriétés constitue aujourd'hui un domaine épineux qu'il est très difficile de cerner au vu des différentes mutations connues par le foncier à travers l'histoire.

Ces bouleversements ont été déjà très marquants d'abord durant l'occupation française. De nombreuses propriétés musulmanes ont en effet été démolies pour céder la place soit à des constructions occidentales destinées aux nouveaux occupants du pays soit pour permettre le passage des percées à travers le tissu traditionnel. Malgré le statut Habbous, de nombreuses propriétés ont également souffert durant cette période puisqu'elles ont fait l'objet de diverses transactions par les colonisateurs.

Après l'indépendance, le Foncier a continué à subir des changements, notamment par rapport aux biens abandonnés par les colons et occupés d'une manière illégale par les nationaux.

L'analyse des résultats obtenus dans le cadre de cette recherche sera effectuée sur trois axes importants basés sur une connaissance suffisante de l'état des lieux dans la vieille ville et aussi sur les moyens qui seront engagés pour une prise en charge réelle du cas de ce site.

La réhabilitation ou la sauvegarde sont dépendant du facteur TEMPS. Dans certaine section de la basse Souika la réhabilitation ou la sauvegarde n'ont plus aucun sens puisque les constructions et les espaces de circulation ont complètement disparus et dans ce cas précis, il faudrait plutôt parler d'opération de reconstruction.

Les trois axes qui seront développés ci-dessous sont :

- L'état du foncier,
- L'état des constructions et des voies de circulation,
- Les variantes de financement du projet.

7.1 L'état du foncier,

L'état du foncier regroupe aussi bien sa situation physique que sa situation juridique.

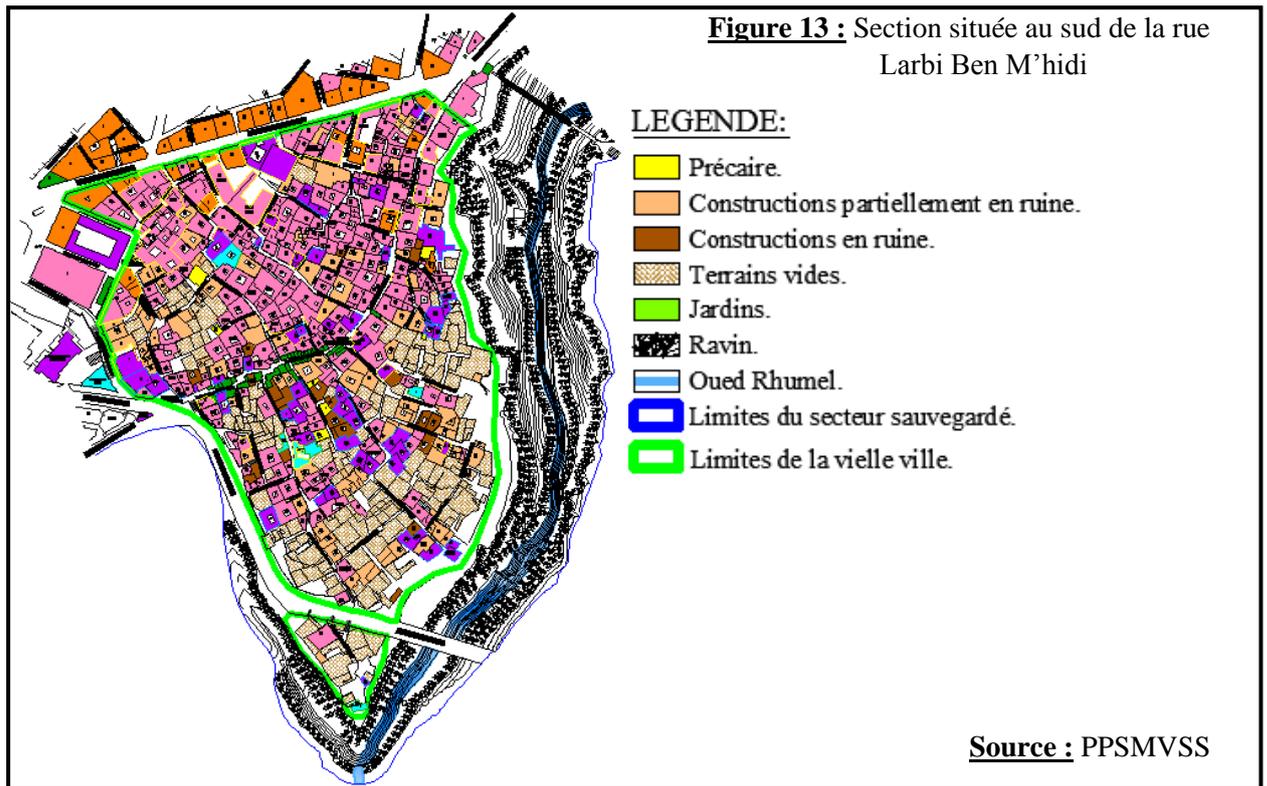
a) Sur le plan physique :

Il est connu que les quelques premières initiatives d'intervention sur ce prestigieux témoin de l'histoire et l'âme de la ville de Constantine ont commencés au début des années 80. Force est de reconnaître que tous les délais raisonnables et acceptables d'études et d'actions sur ce dossier n'ont pas données les résultats attendus.

La Vieille ville se meurt. Rien que pour la section située au sud de la rue Larbi Ben M'hidi qui a une superficie totale de 9 ha 53 ares et 86 ca (figure 13 ci-dessous), il peut être relevé quatre importantes remarques :

- 1 ha 80 a 11 ca de terrain vide anciennement occupé par des constructions, soit 19 % la superficie de cette section.
- 20 a 73ca de terrain occupé par des constructions en ruines, soit 2 % la superficie de cette section.
- 1 ha 10a 13 ca de terrain occupé par des constructions partiellement en ruines, soit 12 % la superficie de cette section.
- 05 a28 ca de terrain occupé par des constructions précaires, soit 1 % la superficie de cette section.

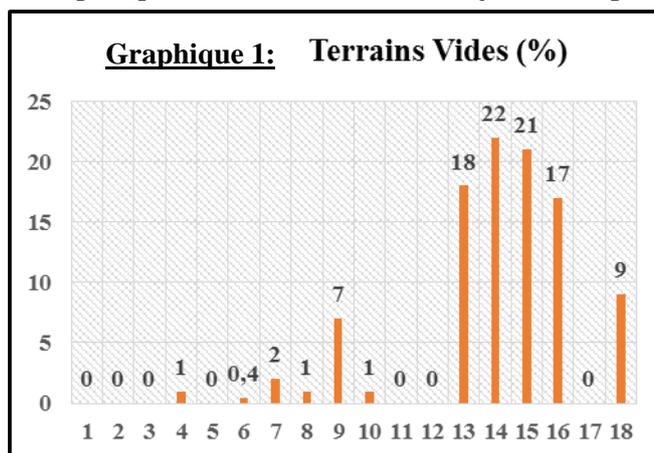
D'où un total de 3 ha 16 a 25 ca représentant 33 % la superficie totale de cette partie de la Souika qui ont complètement perdu leur statut initial.



C'est surtout dans sa partie basse de la Souika dont de l'état des lieux est le plus mauvais, que l'on y trouve le taux le plus élevé de terrains vides, de maisons partiellement en ruine et de maisons en ruine.

Le graphique 1 donné ci-dessous qui a été extrait des résultats du tableau des couts d'indemnisations et des surfaces montre que les zones 13, 14, 15 et 16 sont celles qui enregistrent le plus grands taux de terrains vides consécutifs à la dégradation du bâti qui s'y trouvait (friches).

Si rien n'est tenté pour intervenir rapidement sur la Souika, ce phénomène de dégradation s'accroîtra plus vite vers les parties « nord » de la rue Mellah Slimane puisque les zones 7 et 9 sont déjà dans le processus.



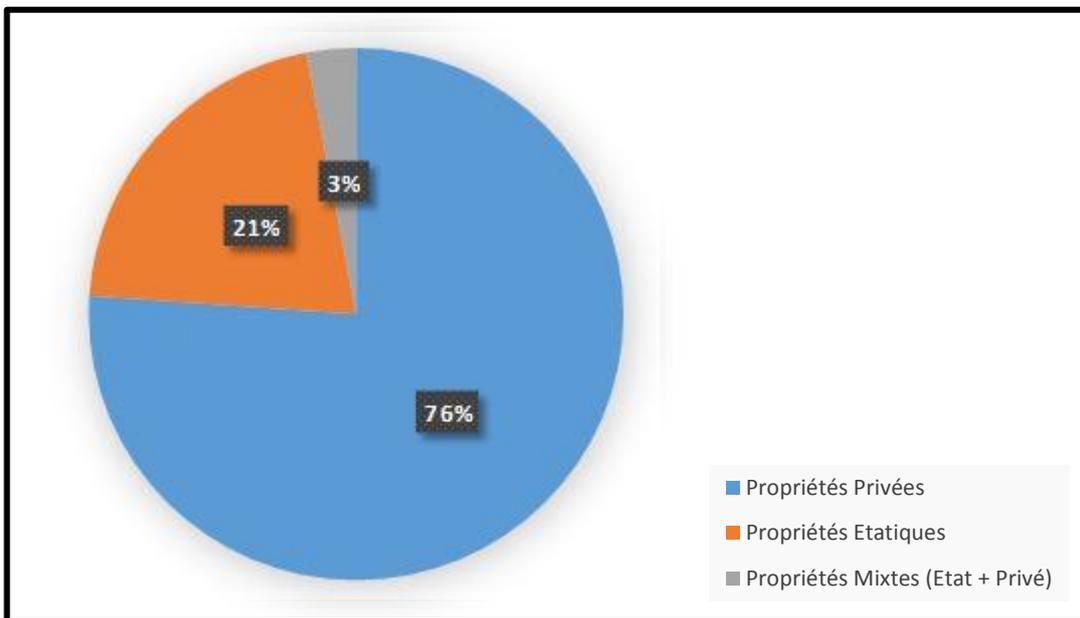
Source : Traitement personnel à partir du PPSMVSS

b) Sur le plan juridique :

L'établissement du statut juridique des propriétés est très complexe. La matrice cadastrale donnant cette nature juridique « à l'origine » existe au niveau des services du cadastre et diverses études ont essayé de l'actualiser.

Sans entrer dans le détail des parcelles ,puisque'il ne constitue pas l'objet de cette thèse, la consultation de des dossiers ,cités ci-dessus, et aussi une recherche sur le terrain et auprès des administrations concernées (cadastre et conservation) ont permis d'aboutir aux résultats suivant :

Graphique 2 : Statut juridique des propriétés



Source : Cadastre + PPSMVSS + Traitement de l'Auteur

Il est constaté sur le graphique ci-dessus une prédominance (76,1%) des « Propriétés privés » ce qui correspond parfaitement au caractère de ce site qui a toujours regroupé de nombreuses familles propriétaires et primo-heritiers.

les départs de ces familles vers d'autres quartiers nouveaux de la ville ont été remplacés d'abord par des locataires puis, avec la dégradation du bâti et des conditions de vie sur ces lieux, des indus-occupants ont investis ce site.

Les différents successeurs héritiers des biens privés se sont, en réalité, de moins en moins occupés de ceux-ci mais la nature juridique de ces biens a peu changée.

La propriété privée dans la Souika est complètement déstructurée consécutivement aux innombrables rétrocessions de parties de la propriété

originelle sans aucune subdivision claire des droits. Ce phénomène bien particulier aux vieilles villes en général découle d'un mode de vie adapté aux mœurs des habitants accoutumés à un communautarisme très spécial.

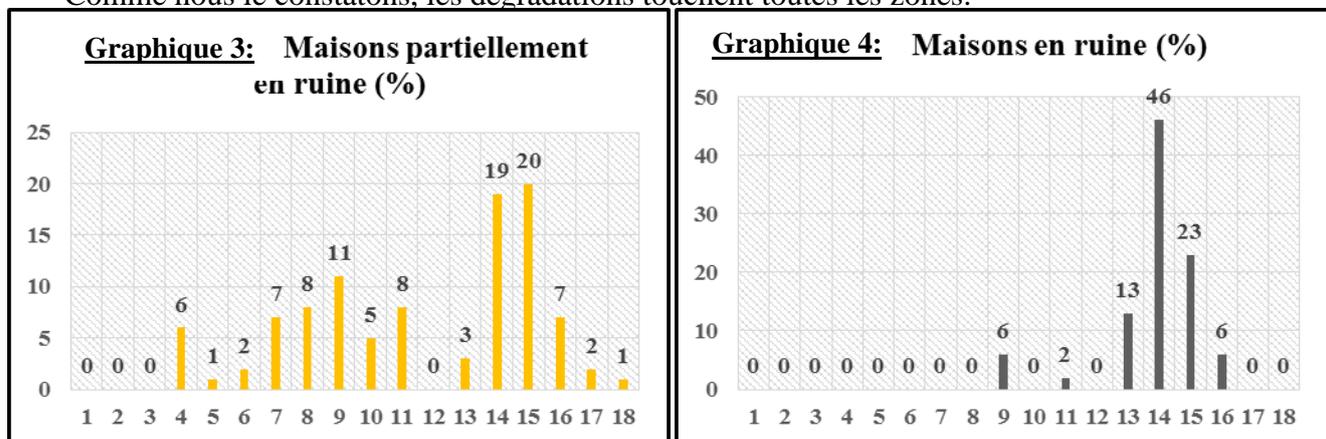
Les biens étatiques (21%) comprennent les biens OPGI (ex-biens vacants). Les biens domaniaux sont composés des quelques équipements publics (surtout de santé et d'éducation) ou encore bien Habbous (mosquées et locaux commerciaux) qui sont gérés par la Direction des affaires religieuses. Il faut signaler que dans certaines bâtiments se côtoient plusieurs des biens régis par les Domaines, l'OPGI et la Direction des affaires religieuses.

La catégorie des biens mixtes (3%) est surtout signalée dans les bâtiments de typologie coloniale où les appartements ou locaux commerciaux appartiennent à la fois à l'OPGI ou aux Domaines en partie ainsi qu'au privé pour l'autre partie.

7.2 L'état des constructions et des voies de circulation.

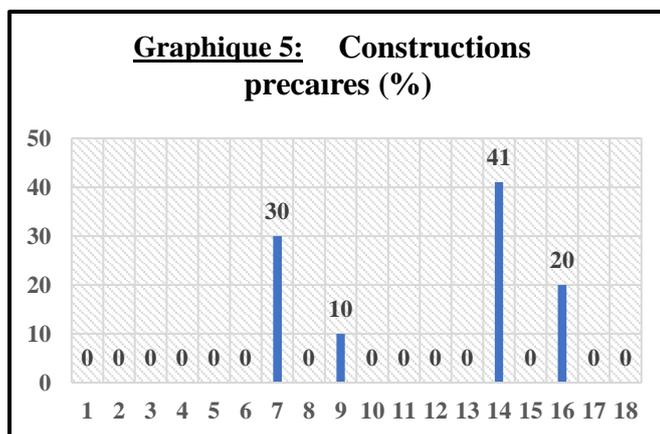
La splendeur des maisons et la convivialité dans les ruelles de la Souika ont disparues depuis longtemps laissant un spectacle affligeant. Une promenade sur le vieux pont «Sidi Rached » ou encore à partir du boulevard de la gare permet de mettre à nue l'ampleur de la catastrophe. Ce patrimoine est à l'agonie, un pan entier de l'histoire de la ville est entrain de partir et avec lui la culture de la ville de Constantine. Les graphiques 3 et 4 donnés ci-dessous montrent les zones des constructions en ruines (graphe 4) et surtout les constructions partiellement en ruine (graphe 3). Si pour la première catégorie, il n'y a plus rien à faire sauf qu'à espérer une hypothétique opération de reconstruction, pour la deuxième catégorie des constructions partiellement en ruine l'heure d'intervenir est largement arrivée.

Comme nous le constatons, les dégradations touchent toutes les zones.



Source : Traitement personnel à partir du PPSMVSS

Les terrains vides, ou talus nés de l'entassement des gravats depuis plusieurs décennies, ont souvent été remplacés par les constructions précaires. Celles-ci sont particulièrement présentes dans les zones 7,9,14,et 16, avec un taux de concentration qui varie de 10% à 40% ; les autres zones sont pour le moment épargnées.



Source : Traitement personnel à partir du PPSMVSS

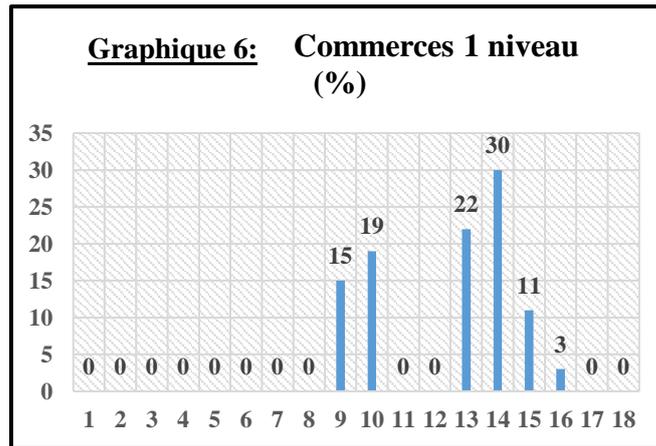
D'une manière générale, les principales causes de la dégradation du cadre bâti sont :

- La surpopulation qui entraîne des surcharges importantes sur le bâti.
- L'absence d'entretien de ces maisons (canalisation, étanchéité, assainissement)
- La rénovation inadéquate qui utilise les matériaux comme le ciment, les peintures à l'huile empêchant les murs de respirer.
- Le fer qui rouille et provoque des fissures dans les murs.
- Les sollicitations supplémentaires telles que le séisme, le trafic routier intense, les vibrations ou encore le vieillissement du bâti
- La démolition volontaire par les occupants pour bénéficier du relogement.
- La démolition obligatoirement effectuées par l'APC pour les constructions qui menacent de s'effondrer.
- L'occupation illicite des lieux.
- La mitoyenneté des constructions existantes avec des bâtisses en ruine ou partiellement en ruine.

La vie dans la Souika ne se limite pas uniquement à l'habitation, une intense activité commerciale de proximité s'y déroule.

Ces commerces sont très concentrés dans certaines zones et inexistant dans d'autres. Nous constatons dans le graphique 6, que la plus part d'entre eux est localisée dans la zone 14 avec un taux de concentration de 30%, suivies par les zones 13, 10, 9 et 15, avec des taux qui varient entre 11% et 22% et enfin la zone 16 qui enregistre le taux le plus faible estimé à 3%.

Pour toutes les zones citées, l'activité commerciale est située en bordure de la rue Mellah Slimane.



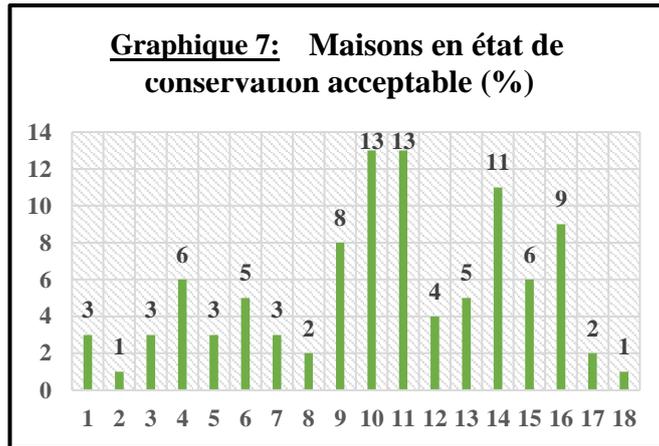
Source : Traitement personnel à partir du PPSMVSS

La rue Mellah Slimane a toujours été eue une vocation de commerces de première nécessité. En plus de la proximité de la rue des tanneries, historiquement, cette vocation s'est accentuée avec les alignements coloniaux qui ont engendré le transfert de certains artisans sur cette rue, notamment des tailleurs et ceux spécialisés dans la broderie.

Cette vocation est aujourd'hui profondément altérée par l'installation d'innombrables commerces illégaux et insalubres sur les espaces de circulation entraînant des obstacles pour les mouvements de populations et laissant des insalubrités sur la voie publique.

C'est la raison pour laquelle le PPSMVSS préconise de réglementer l'activité des boucheries et d'encourager l'installation d'ateliers d'artisanat spécialisés dans la couture, la broderie traditionnelle et les métiers liés au cuir, tels que la maroquinerie, fabrication de souvenirs en cuir, réparations des articles en cuir... (En référence aux tanneries)

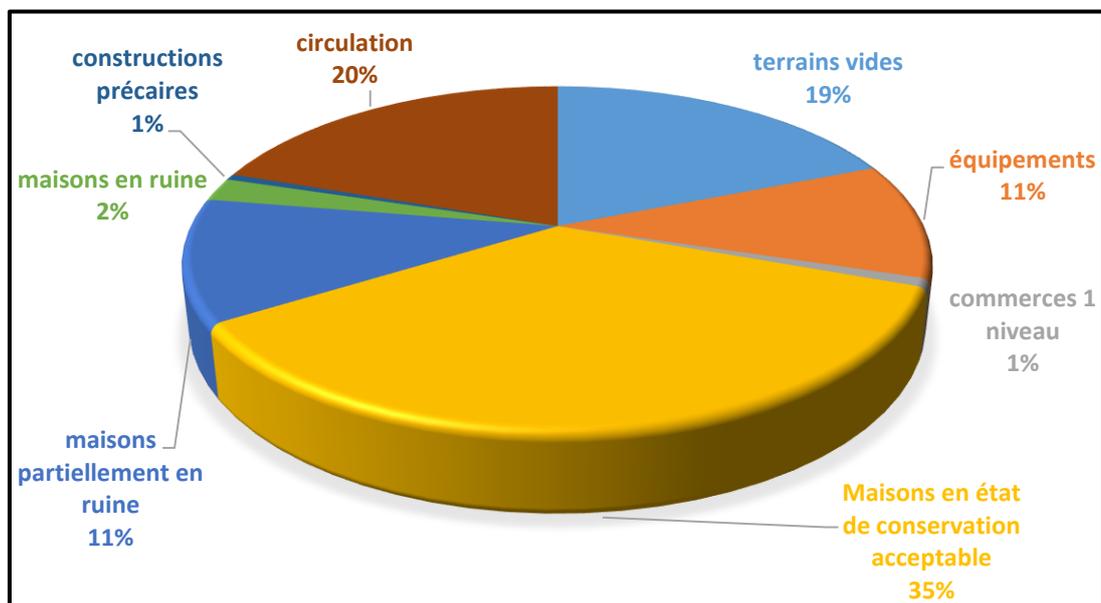
Fort heureusement, des maisons en état de conservation acceptable sont présentes dans toutes les sections avec des pourcentages qui varient de 13% dans la zone 10 et 11 à 1% dans la zone 2 et 18 (graphique 7).



Source : Traitement personnel à partir du PPSMVSS

L'espoir de pouvoir quand même réussir une réhabilitation de la Souika est réel puisque le graphe 8 qui récapitule l'état des lieux montre que les maisons en état de conservation acceptable enregistrent le taux le plus haut par rapport aux autres éléments présents dans le site, 35% de la surface totale de la section.

Graphique 8: Etat des lieux de la Souika



Source : Traitement personnel à partir du PPSMVSS

Sur les 321 parcelles recensées, seul 115 constructions existent encore (avec divers états de conservation). Le reste des autres parcelles est maintenant occupé soit par des ruines, soit par des terrains vides.

La basse Souika est considérée comme une zone très dégradée qui nécessite des mesures d'urgence particulière, à savoir⁵⁴ :

- Étayer de l'extérieur l'ensemble des maisons encore debout,
- Déblayer les gravats des maisons en ruine et partiellement en ruine,
- Déblayer la terre des talus afin de soulager les structures et de récupérer le
- parcellaire et le réseau viaire,
- Démolir les constructions illicites et instaurer les normes hygiène et la sécurité.

L'exploitation des différentes données, ci-dessus, permet de remarquer la prédominance de la propriété privée dans la Souika. L'extrême difficulté de s'identifier avec précision tous les propriétaires pour une possible négociation à l'amiable l'acquisition, par l'Etat, des biens montre bien que l'option de passer par le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique pour pouvoir intervenir sur l'ensemble du site dans des délais courts. Il s'agit dans notre cas d'une intervention en urgence pour sauvegarder ce qui reste de ce joyau urbain. Cette intervention passe par la réhabilitation du bâti en état acceptable, la rénovation de l'habitat en dégradation extrême et la reconstruction de nouvelles bâtisses « à l'identique » à la place des terrains vides et ceux qui sont occupés par des bidons villes.

Il y a lieu également de réaménager les espaces publics et de circulation et promouvoir l'activité commerciale (artisanat) qui se trouvait autrefois sur ces lieux. Toutes ces interventions entraîneront certainement de meilleures conditions de vie et peuvent redonner vie à la Souika de Constantine.

7.3 Les variantes de financement du projet.

Le financement d'une opération de réhabilitation n'est pas simple. La Souika présente la particularité d'être à 76% de statut privé.

Sur le plan juridique, l'entretien d'un bien privé est à la charge de son propriétaire et devient obligatoire quand il présente un danger pour d'autres personnes ou s'il porte atteinte à l'environnement. Il est évident que les moyens des propriétaires privés ou encore des occupants des maisons encore occupés paraissent très difficiles à mobiliser. Il reste donc les moyens de l'État.

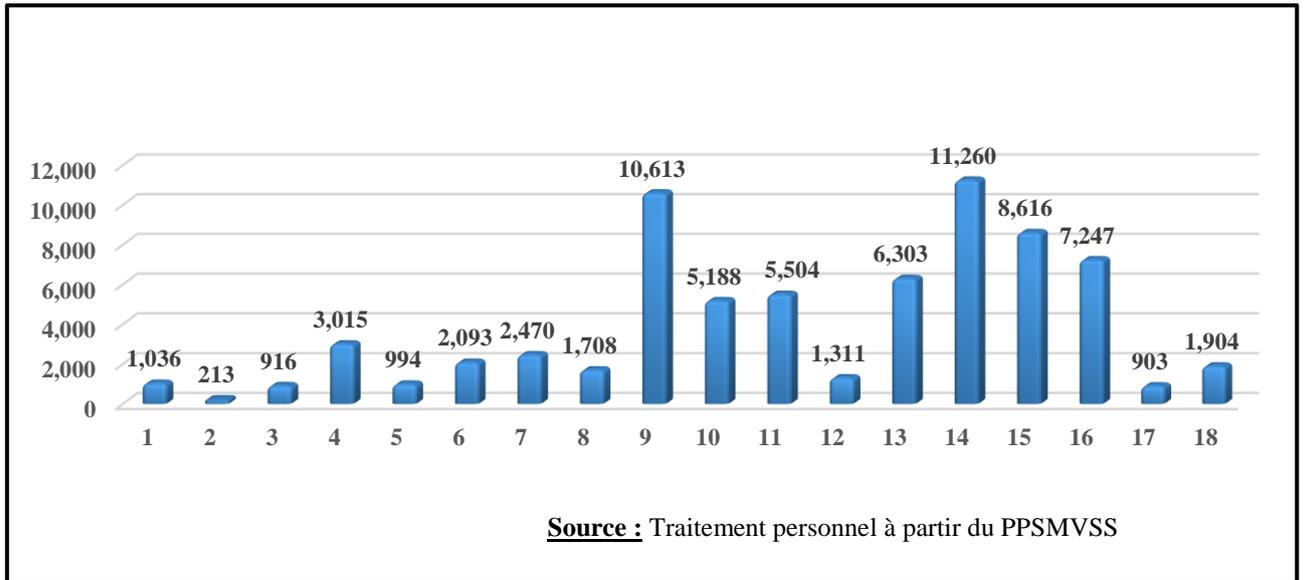
Dans ce cas-là se pose une question réglementaire : A quel titre l'État peut-il engager des moyens publics pour entretenir ou réhabiliter des biens privés et comment ?

⁵⁴ Rapport du PPSMVSS

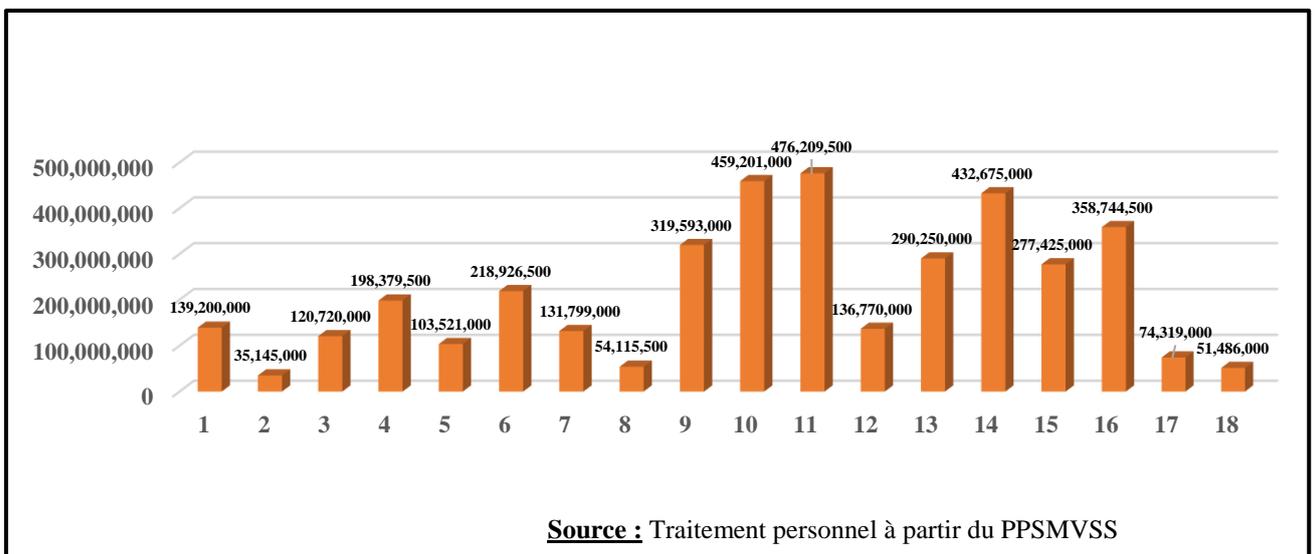
Sauf dispositions exceptionnelles qui n'existent pas encore, il reste un moyen légal que l'Etat, dans ce cas, peut utiliser : Prononcer une expropriation pour cause d'utilité publique.

Celle-ci peut s'effectuer pour l'ensemble de la Souika ou aussi pour des parties de celle-ci. Sur la base des évaluations faites plus hauts, il est donné ci-dessous (Graphes 9 et 10) des couts d'expropriation par zone.

Graphique 9: Surface expropriable par zone (m²)



Graphique 10: Cout d'indemnisation par zone (DA)

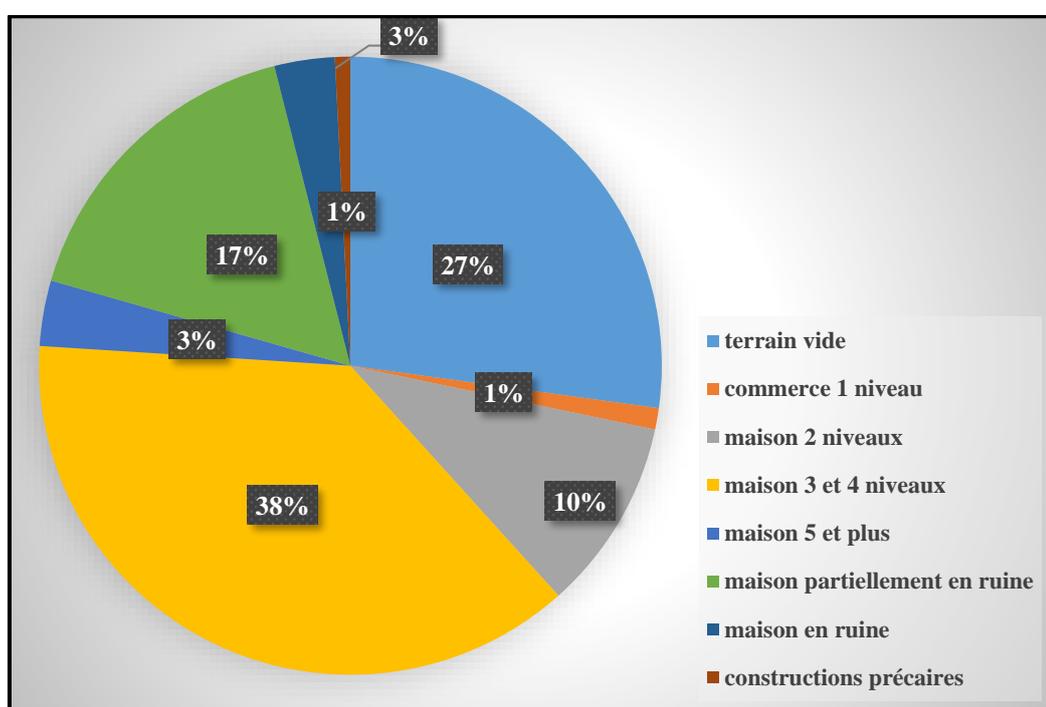


Il est constaté dans les graphiques ci-dessous, que l'importance de la surface expropriable ne signifie pas forcément un cout d'indemnisation élevé. Celui-ci est fonction aussi :

- De l'état d'occupation de la zone.
- Concentration de constructions en état « bon » ou « moyen ».
- Nombre de niveaux des constructions.
- Construction « en ruines » ou « partiellement en ruines »

L'ensemble des surfaces expropriables a été recensé et le commentaire que peut être fait sur la base du Graphe 11 est que les maisons viables (quel que soit le nombre de niveaux) représentent le plus grand taux des éléments expropriables 75%.

Graphique 11 : Taux de présence des surfaces expropriable dans la Souika



Source : Traitement personnel à partir du PPSMVSS

Pour une bonne appréciation des couts d'indemnisation qui ont été calculés, il est important de les comparés au projet de réhabilitation de la place dite « Bab El-Djabia» qui comprend l'aménagement de la placette et la réhabilitation de 3 maisons (Figure 14, P140). Il s'agit d'un projet récemment concrétisé à la basse Souika et qui s'inscrivait dans les orientations fixées par le PPSMVSS.

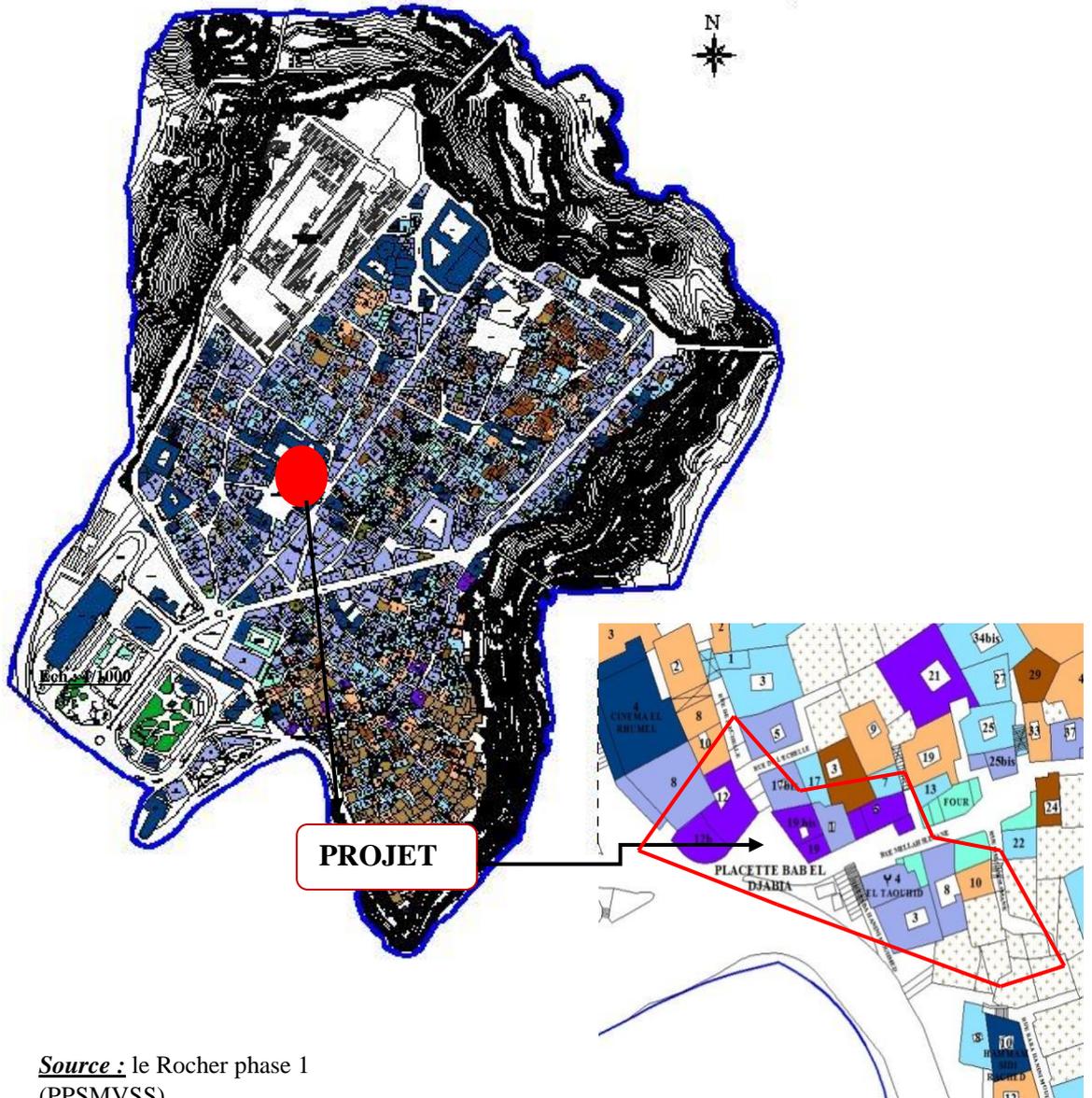
Ce projet constitue la 1^{ère} opération du projet pilote Mellah Slimane. Il est subdivisé en deux phases :

- Phase 1 : Elle comprendle réaménagement de la placette Bâb El Djabia avec la restitution de la fontaine et la conservation du pavé. Cette placette dite

Bâb El Djabia a une superficie de 230 m² avec une forme triangulaire. Elle dépend des lots cadastraux 1749 et 1750 et représente la principale entrée "Est" de la Vieille ville. Elle tire son nom des citernes qui s'y trouvaient.

Phase 2 : Elle comprend la réhabilitation et la restauration de trois maisons: la maison n°12 et 12bis qui se trouvent à l'Ouest de la Placette et dépendent du lot cadastral 1747 et la maison n°19 et 19bis, au Nord Est de la placette et dépendent des lots cadastraux 1751 et 1752.

Figure 14 : Situation de la "Placette Bâb El Djabia et 03 maisons", Projet Mellah



Source : le Rocher phase 1
(PPSMVSS)

Fiche technique : Réhabilitation Place Bâb el-Djabia

Présentation :

Maisons 12, 12 bis mellah Slimane

Nbre logements : 04 avec une surface utile de 226,59 m²

Nbre locaux : 04 avec une surface utile de 51,30 m²

Maison 19, mellah Slimane

Nbre logements : 02 avec une surface utile de 122,36 m²

Nbre locaux : 03 avec une surface utile de 45,50 m²

Maison 19 bis, mellah Slimane

Nbre logements : 01 avec une surface utile de 25,32 m²

Nbre locaux : 01 avec une surface utile de 42,80 m²

Coûts de réalisation :

Maisons 12, 12 bis Mellah Slimane

Entreprise : SARL ISFA

Montant (en Dinars) : **21 407 355,57**

Montant après avenants (en Dinars) : **26 577 865,68**

Maison 19, 19bis, Mellah Slimane

Entreprise : SARL ISFA

Montant (en Dinars) : **9 563 327,22**

Montant après avenants (en Dinars) : **16 926 698,93**

Aménagement Placette Bâb El Djabia

Entreprise : SARL ISFA

Montant (en Dinars) : **22 272 388,04**

Montant après avenants (en Dinars) : **24 244 427,80**

Montant des dépenses pour les maisons : 43 504 564,61 da

Montant des dépenses pour la placette : 24 244 427,80 da

Montant global dépenses : 67 748 992,41 da

Source: cabinet de l'architecte Zine el Abidine ROUABEH

Les coûts globaux donnés ci-dessus correspondent aux détails mentionnés dans le tableau suivant :

Tableau 13: situation détaillé de la maison 12, 12bis et les maisons 19 et 19bis

Maison	Nombre de niveaux	Surface au sol	Surface développée	Surface utile	Coût total de la réhabilitation	Coût de la réhabilitation au m ²
12 et 12bis	R+1,25	246,60	554,85	263,61	26 577 865,68	47 900,99
19	R+2	68,26	204,78	178,38	16 926 698,93	64 218,45
19bis	R+1	29,40	58,80	48,21		
TOTAUX			818,43		43 504 564,61	53 156,12

Source: cabinet de l'architecte Zine el Abidine ROUABEH

L'opération Mellah Slimane est qualifiée de projet « pilote » consistant en un prototype ou un test pré-opérationnel. Celui-ci vise à tester un processus, afin d'en évaluer les coûts, la pertinence économique, l'impact sociale, avant de le développer et l'améliorer pour déterminer une méthodologie de généralisation de l'intervention sur l'ensemble du site de la Souika.

Les maisons du projet Mellah Slimane ont été désigné sur la base de différents critères, dont : la typologie, la valeur architecturale, la valeur historique, l'état de dégradation, le statut juridique... . Puisque c'est une opération expérimental, il ya eu donc un total engagement de la part des autorités sur le plan financier .

Le but recherché à travers le projet de la réhabilitation de la rue Mellah Slimane est :

- D'améliorer l'image de la vieille ville puisque ce site constitue une partie de la façade de la Souika à coté du pont Sidi- Rached.
- De donner à la population de la Souika une idée du bien- être que leur procurerait la réhabilitation de leurs maisons.
- D'instaurer auprès de la population de toute la ville, une sensation de quiétude et de sécurité à circuler dans les rues de la Souika, sensation qu'ils avaient perdue depuis longtemps.
- De remédier au commerce informel qui occupait cette place.
- De commencer à attirer déjà dess touristes et professionnels nationaux et étrangers.

Malgré tous les efforts et les moyens mobilisés, l'observation des résultats obtenus trois ans à peine après la réception de ce projet Mellah Slimane, laissent apparaitre certains aspects négatifs tels que :

- La placette qui a repris son aspect préalable où s'entassaient commerces informels et détritrus de tous genres.
- Les extérieurs des maisons se dégradent fortement. Les enduits sont entrain de tomber et la peinture a très vite ternis. Les descentes d'eau ont disparues, etc....

Il y a forcément un problème de défaut de gestion au quotidien de ce lieu. Il est ressenti également une indifférence presque totale de la population sur ces lieux à tous les efforts entrepris.

La culture de revalorisation de ce site passe nécessairement par une sensibilisation en profondeur des citoyens. Cette sensibilisation semble aussi difficile à entreprendre que les chantiers de construction.

La vieille ville promise moult fois à un site touristique par excellence où les visiteurs devaient se bousculer continue de voir son héritage se détériorer.

Il est toutefois signalé que la problématique du foncier a été à peine abordée et donc reste une grande inconnue.

CONCLUSION : Le foncier dans l'habitat ancien, cas de « La Souika » dans le secteur sauvegardé de la Vieille ville de Constantine

De tout ce qui a été dit et toutes les estimations faites, il est constaté que l'expropriation du site de la Souika accompagnée du relogement de la population expropriée (même si les montants nécessaires pour sa concrétisation paraissent élevés) présente de grands avantages pour l'État :

- A- De devenir PROPRIÉTAIRE de l'ensemble de la basse Souika, soit 9,5386 hectares, y compris toutes les constructions.
- B- De procéder librement aux aménagements nécessaires sur ce site qui est le plus dégradé de la vieille ville.
- C- D'échelonner la réhabilitation de ce site en fonction des moyens qui pourraient être mobilisés sans risques de dommages supplémentaires qui seraient liés aux problèmes d'occupation des lieux.
- D- D'initier tous types de commerces et activités (culturels, artisanal et autres) liés au cachet futur de la Vieille ville.
- E- D'intégrer plus facilement les aménagements futurs de Bardo avec le cachet historique de ce site.

L'analyse des tableaux récapitulatifs fait en ce qui concerne le projet de réhabilitation de la place dite « Bab El-Djabia » qui comprend l'aménagement de la placette et la réhabilitation de 3 maisons laisse apparaître que :

- 1- Le cout de revient au m² engagé par l'État pour concrétiser la réhabilitation des 3 maisons du projet de la place dite « Bâb El-Djabia » est de : 53 156,12 DA/m².
- 2- Le cout de revient au m² engagé par l'État pour concrétiser l'aménagement de la placette du projet de la place dite « Bâb El-Djabia » est de : 105 410,56 DA/m².

Alors que le cout de revient au m² qui devrait être pris en charge par l'Etat pour l'indemnisation due dans la cadre d'une opération d'expropriation pour cause d'utilité publique de la Souika pour une superficie de 95 386,00 m² (tous espaces bâtis et non bâtis) serait de 58 569,60 DA au m², il se trouve que pour le site « Bâb El-Djabia », l'État a quand même engagé 53 156,12 DA/m² pour un projet dont la propriété demeure privée.

Une simple observations des graphes n°4,5,6 et 7 fait ressortir que cette nouvelle approche qui consiste à lancer une opération d'expropriation pour cause d'utilité publique doit s'effectuer par étapes.

La première étape d'intervention sera effectuée sur les zones n°9, 13, 14, 15,16 et 18 puisque c'est ces dernières qui contiennent les superficies de terrains vides les plus grandes et aussi de forts pourcentages de maisons en ruines ou partiellement en ruines. A ce titre, le cout d'indemnité d'expropriation des terrains de ces zones est estimée à 227 353 500,00 DA , celui qui sera consacré aux commerces (fonds et murs) sera de 48 681 000,00 DA et pour les maisons il sera consacré 1 454 139 000,00 DA d'où un total de 1 730 173 500 DA⁵⁵.

Le montant de 1 730 173 500 DA peut paraître important mais :

A- En réalité il ne représente que 2,88% du montant inscrit pour l'opération du grand "Bardo" qui s'élève à 60179191071 DA.

B- En réalité il ne représente que 1,14 % du montant d'autorisation de programme (Financement) au chapitre des infrastructures socio-culturelles de la loi de finances pour cette année 2015 qui s'élève à 151 366 500 000 DA (Tableau extrait de la Loi de finances pour 2015 donné en annexe).

En attendant de remédier aux latences dans la prise d'une bonne décision, la médina perd de jour en jour une pierre de son ossature; Dans le domaine du patrimoine, ce qui est perdu, l'est souvent à jamais, répliquent les réalistes qui savent ce qu'est un chantier aussi délicat et fragile que cette Souika englobant divers vestiges et pans fragiles qu'il sera difficile, voire impossible, de reconstituer s'ils disparaissent.

En effet, «De 1980 à 1990 la vieille ville a perdu 40% des maisons.

Dans le cadre du POS (plan d'occupation des sols) il est avéré que 54% des maisons sont démolies ou scellées, 11% sont squattées et seulement 8% sont en bon état»⁵⁶

La ville entière est responsable et appelée à réhabiliter ses pages d'histoire patrimoniale abandonnées faute d'une prise en charge réfléchie, et notamment en l'absence d'outils de sauvegarde convergents.

⁵⁵ La direction des domaines et travail personnel

⁵⁶Mme Zoulikha Boumaza " le vieux Constantine, ambiguïté d'un patrimoine", revue algérienne d'anthropologie et de sciences sociales Insaniyat, p.23-37 année 1998.

DEUXIÈME SITE :

**LE FONCIER DANS L'HABITAT ILLICITE EN DUR A CONSTANTINE
INTRAMUROS, REFERENTIEL LE PROJET « BARDO »**

1. La pertinence du choix :

Au lendemain de l'indépendance et le départ massif des colonisateurs qui constituaient, à l'époque, l'essentiel des cadres de l'administration et, au même titre que tous les autres secteurs, l'éducation, les usines, les transports, l'énergie, etc..., l'urbanisme a connu, en Algérie, de grands problèmes dans sa gestion, dans la planification et aussi dans les réalisations.

Le défi était immense, les nationaux avec le manque d'expérience et surtout une formation insuffisante et inadaptée s'imaginaient pouvoir répondre correctement aux attentes avec leur volonté. L'improvisation dans ce domaine entraîne vers le chaos.

Les mauvaises politiques de l'époque en matière de prise en charge des problèmes liés à l'exode rural et aussi le taux élevé de la natalité ont très vite posés les premiers problèmes. L'attente de la population était de plus en plus forte.

Cette attente concernait tous les domaines, l'école, le travail, la santé et aussi le logement. Les quelques premiers programmes de logement qui étaient pris en charge par l'Etat ainsi que les lotissements de logements individuels s'avèrent très insuffisants.

Les nouveaux citadins, obligés de rester dans la ville, essentiellement parce qu'ils y avaient plus de chance de trouver un travail et surtout parce que leurs enfants avaient plus de chance de pouvoir être scolarisés, s'étaient fixés définitivement.

Les enfants ont finalement été scolarisés dans des classes surchargées mais pour le logement les parents se sont contentés souvent d'aller dans les bidonvilles bâtis en matériaux divers (planches, tôles, bâches, etc...).

Ce problème a été sous-estimé, ces bidonvilles ont commencé à prendre de l'ampleur à se métamorphoser en matériaux de construction classiques (béton et parpaings). Ils ont également commencé à s'étaler pour constituer des quartiers entiers dans la ville.

L'Etat ne parvient jamais plus à répondre à la demande de logements sociaux collectifs. Il se mettra alors à doter ces ensembles précaires en raccordements à l'eau, l'électricité, le gaz et même le téléphone. Ces ensembles d'habitations deviennent depuis partie prenante de la ville.

Certains chercheurs qualifient ces quartiers de "cancer" des villes des pays en voie de développement.

Au lieu de se soucier d'offrir des logements corrects à une demande normale qui viendrait de l'accroissement de la population, l'Etat se retrouve donc à chercher

toujours et à nos jours encore à rattraper les retards. La grande majorité des logements nouveaux est destinée au relogement des habitants des bidonvilles et des quartiers illicites en dures. Toutes les formules, imaginées localement ou encore copiées sur d'autres pays, ont échouées. Nos villes ressemblent aujourd'hui à un grand amoncellement de chantiers inachevés.

Dans ces quartiers, nous pouvons retrouver des enfants dont les parents aussi y sont nés. L'exiguïté des rares voies qui les traversent a entraîné des problèmes d'hygiène et de sécurité. Tous les fléaux y cohabitent et des coutumes s'y installent au point où ils donnent le sentiment de déracinement au moment où l'Etat décide d'intervenir.

Une observation de la carte globale de la ville permet de faire un premier constat qui est le suivant : ces quartiers se localisent souvent sur des parcelles dont les statuts juridiques se ressemblent.

C'est à ce titre que, pour cette deuxième enquête, la présente thèse se propose :

- A- De s'intéresser d'abord à la question de l'habitat illicite en dur sous l'angle du "foncier". Le but étant de l'étudier et d'essayer de comprendre comment il a influencé le développement de ce type d'habitat.
- B- De proposer ensuite une évaluation du cout d'éradication de ces sites illicites en dures.

1.1 Histoire ancienne et contemporaine du foncier dans les quartiers illicites en dures :

Comme l'explique l'encyclopédie libre « Wikipédia » dans un de ses articles : « L'habitat et le logement illicite en dur sont des phénomènes courants dans les pays en voie de développement et les pays du monde arabo-musulman. Nouakchott en est un exemple, même si les particularités de l'habitat spontané ne peuvent être généralisées à l'ensemble des pays arabe ».

Il est important de bien faire la différence entre le bidonville et le logement illicite en dur. Le premier, comme cité plus haut, est constitué de baraques bâties de matériaux légers en bois ou en métal alors que le second est constitué de matériaux plus lourds et fixés au sol en béton armé.

"Dans les premiers temps de leur existence, ces quartiers ont, dans bien des cas un statut foncier plus ou moins précaire allié à la pauvreté des matériaux utilisés et la médiocrité des techniques mises en œuvre pour les assembler"⁵⁷

Par contre : "Il faut se rendre à l'évidence et ne plus opposer cet adjectif « récaire» à ces formes d'habitat qui existent depuis des décennies qui se transforment progressivement et qui ne paraissent pas prêt de disparaître"⁵⁸.

Nous avons tendance souvent à croire que ce type d'habitat est apparu seulement après l'indépendance du pays. Au contraire, il n'est pas récent puisqu'il date plutôt du début des années 1930. Ces logements regroupaient une population économiquement faible et s'installaient aux limites immédiates de la ville. « L'apparition de l'habitat illicite en dur à Constantine coïncide avec le processus de transferts fonciers entre Européens et Algériens dont les effets se répercutent sur les structures urbaines. »⁵⁹.

A partir de la fin de la colonisation et les premières années de l'indépendance, le développement de l'habitat illicite en dur s'est accéléré très vite pour constituer des pans entiers du paysage urbain algérien.

Avec des tailles qui sont tantôt petites mais souvent relativement importantes, les zones privilégiées pour leurs occupation par l'habitat illicite en dur sont généralement les terrains urbains et périurbains qui appartenaient aux anciens colons ainsi qu'aux abords des terrains où l'urbanisation est difficile (les bords d'oueds, les terrains difficiles, etc....).

A chaque décennie, nous retrouvons diverses explications à la constitution de cette habitat illicite en dur et il est quand même rappelé qu'au cours de la période coloniale, il était le résultat de l'exclusion et de la pauvreté, après l'indépendance, il est accéléré par un exode rural massif encouragé par le confort de vie dans la ville. Tandis que dans les années 80, il est expliqué par l'augmentation des besoins dû à l'explosion de la natalité après l'indépendance.

Dans les années 90, il est là aussi poussé par une seconde vague d'un exode rural et aussi par une décadence très forte des structures de l'État l'insécurité qui a prévalu durant la décennie noire.

⁵⁷SAIDI. T. « Quartier informel et nouvelle centralité cas de Bouakal Batna » ,Mémoire magistère université Mentouri de Constantine ,2001.

⁵⁸SAIDI. T. (2001), Idem.

⁵⁹HAFIANE A. « Les défis à l'urbanisme : l'exemple de l'habitat illégal à Constantine », Op. Cit. p. 22.

L'on recense en 2000, selon les services de l'APC de Constantine, 5452 constructions illicites en dures, soit 6,22 % du nombre total de logements de la ville de Constantine.

Dans tous les cas de figure, un jour ou l'autre, il sera nécessaire de s'occuper de ce dossier. Plus nous tardons plus la facture de prise en charge de ce dossier sera importante. Avec le Décret n°85-212 du 13 Août 1985, il est grand temps de lancer au moins des opérations de réhabilitation qui seront accompagnées d'une restructuration et une régularisation notamment pour l'habitat illicite en dur constitué avant 1985. Des aménagements sont nécessaires (voies de passage, rues...) afin d'améliorer les conditions générales d'habitabilité de ces quartiers dont les plus importants sont : Bencherghi, Sidi M'cid, cité El Emir Abdelkader, Boudraa Salah, 4^{ème} Km, Boumerzoug, Sissaoui, El Menchar, Ben tellis, Rue de Roumanie, Bardo, Oued El Had, El Gammas...etc.

Traditionnellement l'habitat illicite en dur se développe et prospère quand trois facteurs importants sont réunis : la mauvaise gouvernance de l'urbanisme, la mauvaise gestion du foncier privé et public, lorsque la demande dépasse l'offre.

La mauvaise gouvernance de l'urbanisme se caractérise surtout par la dilution des centres de surveillance de l'application, sur le terrain, des orientations fixées par les instruments d'urbanisme. Ceci ne permet plus de savoir « qui est responsable et sur quoi il l'est ? »

L'administration se contente de renvoyer ces questions aux Assemblées élues (les Communes) alors que ces dernières se plaignent du manque de moyens pour accomplir cette tâche, souvent il s'agit plus d'une fuite de responsabilité..

La mauvaise gestion du foncier privé et public qui est le second facteur ayant concouru à la création des ensembles illicites en dures se caractérise par :

Pour le foncier privé qui a connu de très importants bouleversements :

- Ils ont commencés, juste au début de la colonisation, par dépossession de nombreux propriétaires terriens sous la menace. Leurs terres ont ensuite été redistribuées aux européens, devenus les nouveaux maîtres des lieux.
- En 1962, à l'indépendance et avec le départ des colons, tous les biens laissés vacants par ces derniers ont donné naissance aux domaines agricoles autogérés et les grands propriétaires algériens ont repris timidement l'exploitation de leurs

terres dans un climat de politique socialiste qui ne favorisait pas beaucoup l'initiative privée.

- En 1971 et 1974 sont venues la révolution agraire et les réserves foncières. Cette initiative de l'État avait nationalisée toutes les terres privées (ne laissant aux propriétaires que les besoins familiaux). Cette deuxième dépossession dans l'histoire de l'Algérie est venue pour anéantir pour longtemps la confiance et la sécurisation de la grande propriété foncière dans le pays.
- En 1990, la nouvelle politique foncière est venue restituer les terres agricoles ainsi que les terres urbaines (non consommées) à leurs propriétaires. Très souvent ces propriétaires étaient déjà décédés et leurs héritiers étaient déjà nombreux. Ce fait a entraîné la fragmentation des propriétés rurales accompagnée évidemment par une déperdition de la rentabilité agricole d'une part et aussi la cession de grandes parties des propriétés urbaines sans aucun respect de l'urbanisme. Doublement pénalisant puisque ces cessions sont effectuées dans l'indivision à travers des documents « sous seing privé ».
- Les rares propriétaires privés qui ont bien voulu se conformer à la Loi par la constitution de documents techniques et juridiques règlementaires pour des projets immobiliers ont très vite été découragés par les blocages et lenteurs administratifs.

Pour le foncier public qui a connu de très importantes agressions :

- De grands espaces dépendants de la propriété privée de l'État ont été occupés tels que les abords de « Ziadia », ceux de « Ain El Bey » ou encore ceux de la vallée de « Bumerzoug ».
- Les propriétés publiques de l'Etat n'ont pas échappées à ce phénomène puisque les principaux domaines hydrauliques (abords des oueds Rhumel et Bumerzoug) ont également été envahis.
- Force est de reconnaître que les Communes d'abord et les Agences Immobilières ensuite n'ont jamais réussi à mettre en place une bonne politique sérieuse de mise à la disposition du marché foncier de lotissements pouvant répondre à la demande de logements individuels.

2. La disponibilité de l'information cartographique.

Pour réaliser cette étude, il a été nécessaire de procéder à un choix judicieux des fonds cartographiques.

2.1 Le plan cadastral de la ville de Constantine élaboré en 1867 :

Le plan cadastral existant pour la ville de Constantine représente la source d'information cartographique la plus importante puisqu'il permet un repérage précis des parcelles en tant qu'unités foncières avec leurs limites par rapport aux parcelles mitoyennes et aussi avec le renseignement en ce qui concerne les bâtiments. Il donne également la numérotation parcellaire qui permet de se référer à la matrice cadastrale pour connaître les informations juridiques des parcelles.

Le plan cadastral est subdivisé en Sections desquelles l'identifiant parcellaire est unique.

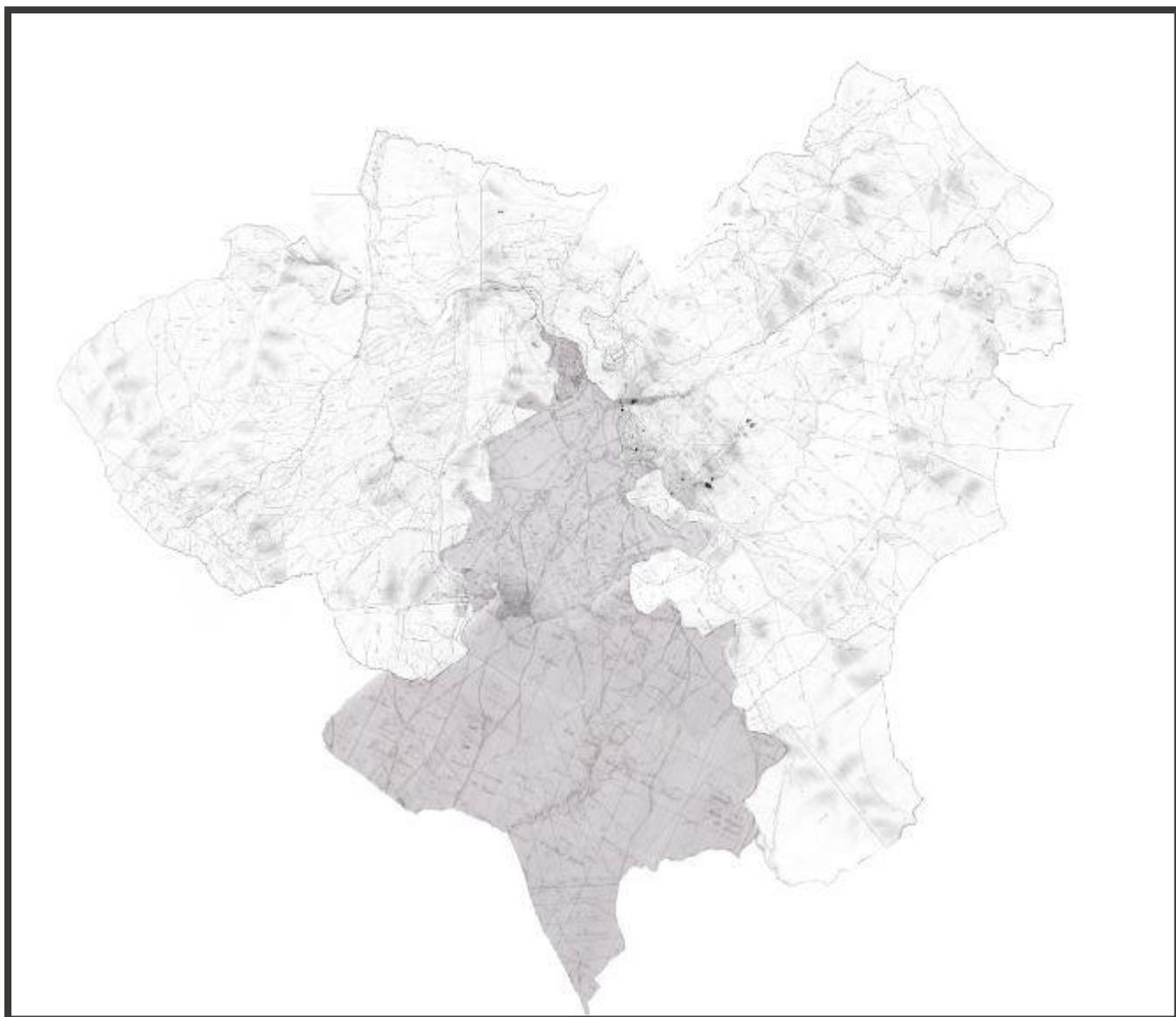
Une parcelle⁶⁰ est donc clairement identifiée par son numéro principal et éventuellement son numéro secondaire. Un identifiant parcellaire est unique pour chaque section⁶¹.

La carte 6 représente l'assemblage de diverses sections cadastrales de la ville de Constantine. Il s'agit du cadastre Napoléonien (élaboré par les Colons) puisque l'élaboration de notre cadastre général, qui a été lancé en 1976, est toujours en cours et la couverture urbaine est presque inexistante.

⁶⁰ Portion de terrain d'étendue variable et d'un seul tenant située dans un même lieu qui présente une même nature de culture ou une même affectation et appartient à un même propriétaire, constituant ainsi l'unité cadastrale

⁶¹<http://www.act.public.lu>.

Carte 6 : Plan Cadastral de Constantine élaboré en 1867



Source: à partir du Cabinet d'expert foncier Benaïssa Ahmed

2.2 L'imagerie satellitaire :

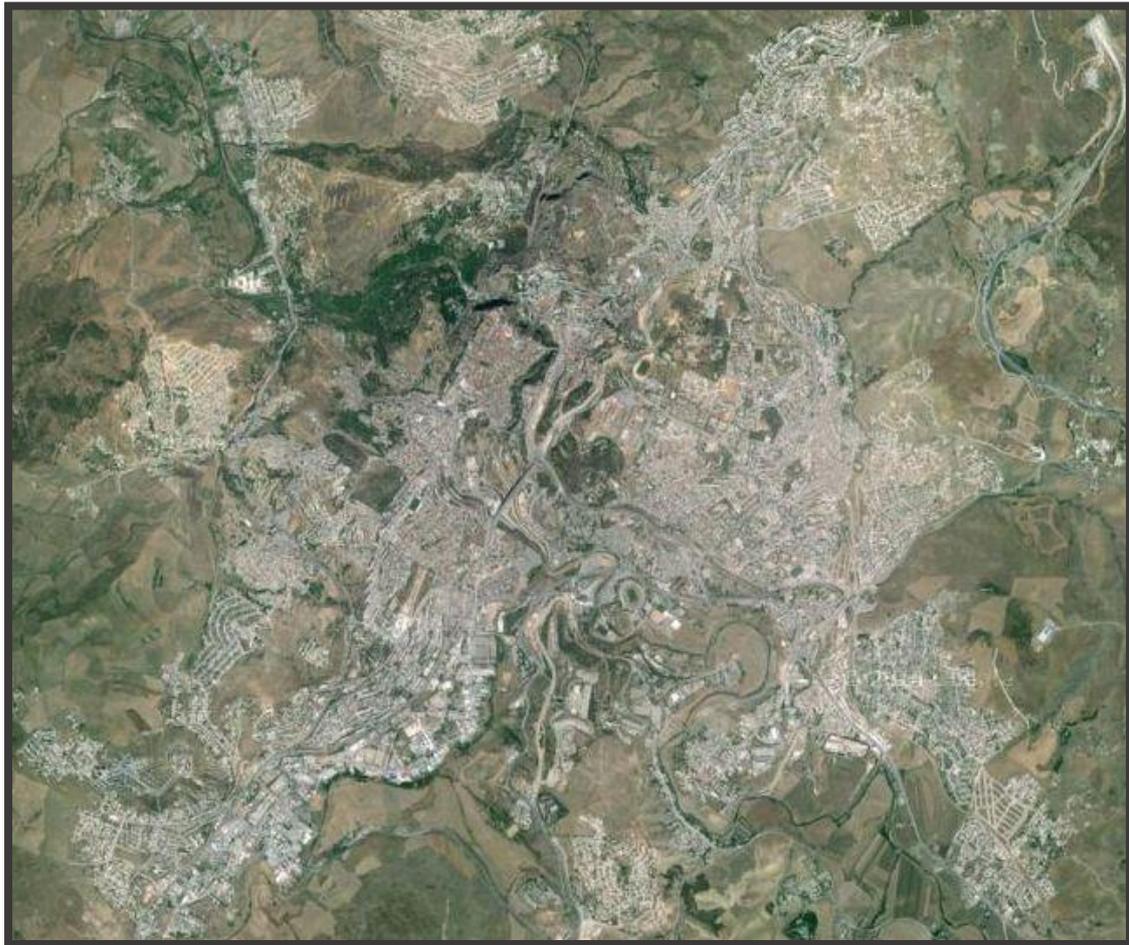
De nos jours, l'information et l'échange sont instantanés. La cartographie sur Internet connaît une forte évolution avec la proposition par de nombreux sites d'itinéraires ou de globes virtuels, tel Google Earth lancé en 2004 dont une version de diffusion d'images satellites est actuellement libre de droit.

C'est un outil assez précis dans le cadre des études générales d'urbanisme, il est très utilisé à des fins de gestion et d'aménagement du territoire.

L'image satellitaire ci-dessous est récente puisqu'elle date de 2014, elle nous permet donc une identification avec une précision suffisante des quartiers

informels qui existent à Constantine et par conséquent une exploitation assez rigoureuse. Il est tout de même rappelé que son seul défaut ,comme déjà énoncé dans le cas de la Vielle ville, est que son utilisation en tant que plan pour des calculs de superficies nécessite des traitements de mise à l'échelle qui sont assez compliqués.

Image 13 :Image satellitaire de la ville de Constantine 2014



Source: Google Earth

2.3 La carte « SAFEGE » Constantine:

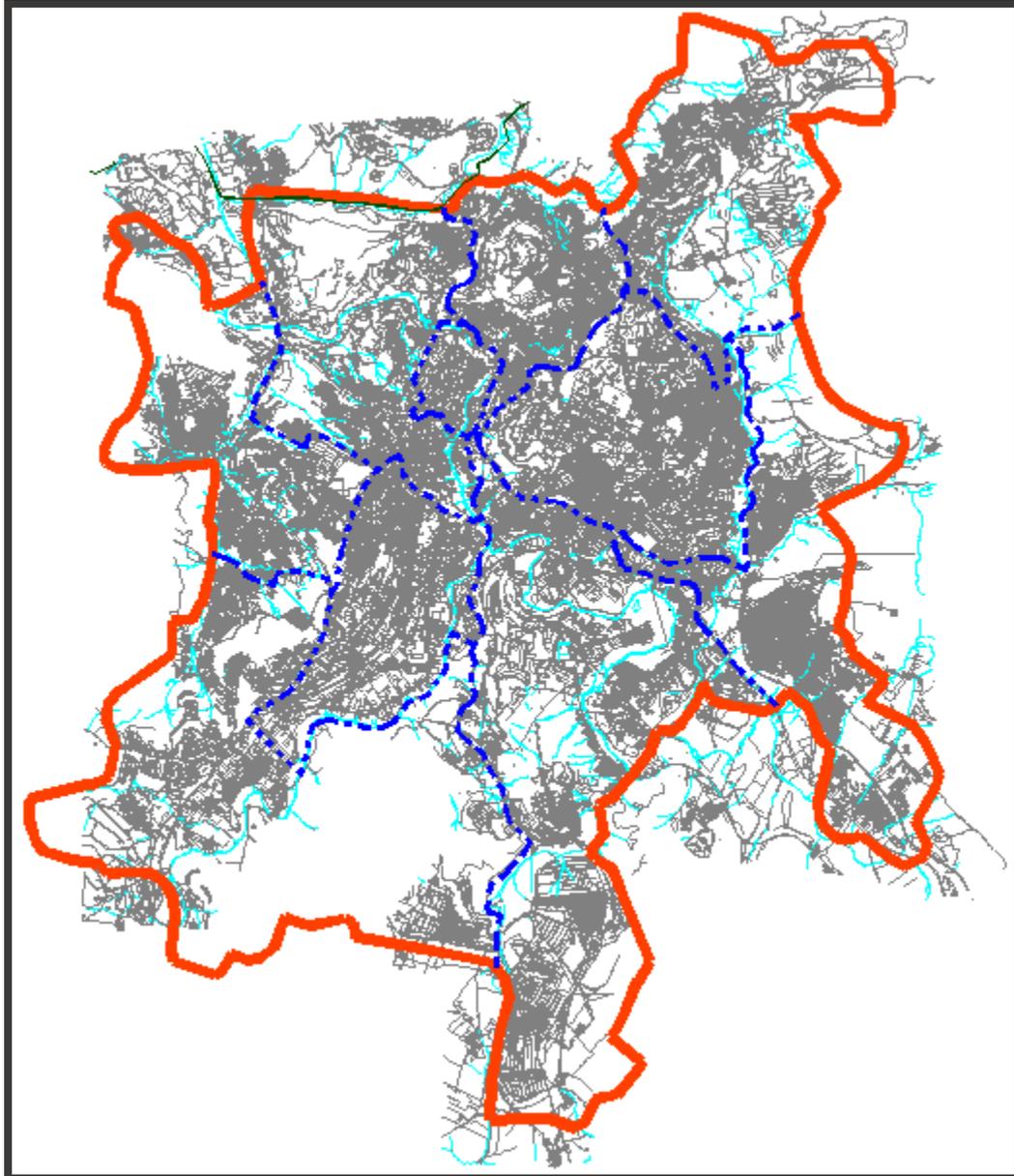
La carte « SAFEGE » de Constantine est très utile dans le cadre de l'élaboration de ce document, c'est grâce à elle et à l'aide du logiciel Autocad que tous les autres plans utilisés ont été mis à l'échelle et orientés.

Ce fond cartographique a été complété par l'intégration des limites du PDAU ainsi que par le dessin des limites des secteurs urbains de la Commune de Constantine.

Il est précisé que ce fond documentaire, qui est en réalité une restitution de photos aériennes, a été réalisé par un bureau d'études français au début des

années 90 pour le compte de la Direction de l'hydraulique de la wilaya de Constantine dans le cadre de l'étude des eaux hydrauliques et de la station de traitements des eaux de Hamma Bouziane.

Carte7 : Limites de la ville de Constantine



Source:direction de l'hydrolique de la wilaya de Constantine, SAFEGE, 1990

3. La disponibilité de l'information juridique :

Force est de reconnaître que l'urbanisation répond simplement à une absence d'urbanisation planifiée. Les processus d'urbanisation en Algérie sont trop compliqués et surtout sont trop administrés.

Les besoins de la population doivent être pris en charge en temps réel. Les lenteurs bureaucratiques entraînent des fléaux très néfastes tels que le développement de

prise en charge de ces mêmes besoins par la population elle-même et hors de tout cadre réglementaire.

Comme cité préalablement, la propriété privée prédomine dans ces quartiers illicites en dures. Ces propriétés ont connus des rétrocessions successives sous le régime de l'indivision et aussi très rarement par « actes authentiques ». La grande majorité des ventes de parcelles se sont faites par « acte sous seing privé », un type de document dont la validité est très contestable puisqu'il obéit très peu aux formes acceptables. Il regroupe le vendeur et l'acheteur en présence de témoins et surtout en l'absence de l'autorité publique.

Ces pratiques ont grandement contribuées aux grands problèmes d'urbanisme dans nos villes et villages.

Pour la mise en conformité de ces sites, il peut être envisagé des opérations de restructurations. Si l'avantage de ces opérations est celui de maintenir le plus grands nombre d'habitants sur les mêmes lieux, l'inconvénient se caractérise par le fait que ces actions ne changent pas tellement l'aspect général et les problèmes de ces sites.

Il reste donc à l'action publique simplement l'éradication pure et simple de ces sites illicites en dures. Cette intervention passerait inévitablement par l'acquisition des terrains d'assiette et aussi de tous les objets supportés (habitations et commerces). A cet effet, l'État pourrait tenter des démarches auprès des propriétaires et occupants concernés pour une acquisition dite « amiable ». Comme il est prévu que ces démarches seront quasiment vouées à l'échec puisque les avis sont très divers et traineront trop longtemps. Il ne restera donc finalement que la seule voie de « l'expropriation pour cause d'utilité publique ».

Puisque la majorité des ventes de terrains ont été effectuées par actes sous seing privés donc les informations contenues dans la matrice cadastrale ne peuvent pas être de grande utilité. L'enquête précise sur ces biens parait très compliquée à faire et la documentation disponible au niveau de la Conservation des hypothèques est elle aussi largement insuffisante.

La détermination des droits ne peut être très détaillée puisque :

- Les maisons occupent généralement des assiettes de terrains plus grandes que les surfaces indiqués dans les documents.
- Les désignations et limites indiqués sur ces documents correspondent rarement à la réalité.

- Des rétrocessions successives ont été effectuées sur le même bien ou des parties de biens.

- Des décès entraînent des successions dont les cotes parts ne sont pas identifiées.

Il peut donc être dit que l'information juridique au niveau des textes réglementaires est largement suffisante mais celle qui concerne les biens est au contraire très difficile à constituer.

4. La maîtrise de la méthodologie de traitement des informations:

Là aussi, une nombreuse documentation graphique et numérique comprenant des plans, les données juridiques et spécifiques (superficies, coûts, etc....) et aussi des données d'enquêtes sur les sites peut être constituée.

Toutes les données nécessaires au traitement seront numérisées (pour celles qui ne le sont pas) et des logiciels bien connus par le grand public seront utilisés que sont :

- Office : Excel pour les calculs numériques
- Autocad : Pour le dessin et les calculs cartographiques

5. La disponibilité des éléments de comparaison:

5.1 Présentation du projet "Grand Bardo":

Ces cinq dernières années, depuis 2008, une expérience unique au niveau national et même maghrébin, par son importance, d'éradication du site abritant l'habitat illicite en dur a été réalisée par la wilaya de Constantine, il s'agit du Projet Bardo.

C'est un projet unique en son genre et il ne peut être trouvé mieux que ce projet à prendre comme exemple pour les raisons suivantes :

- Le fait qu'il s'agit d'un projet récent,
- Les personnes l'ayant réalisé sont toujours en place,
- Les données concernant plusieurs sites de ce grand projet sont toujours disponibles.
- La grande similitude des données relative à ce projet par rapport aux autres sites recensés.

Une présentation large de ce dossier est donc très enrichissante.

L'intitulé du projet peut prêter à confusion mais en fait, il ne s'agit pas simplement du quartier « Bardo » mais plutôt du « Grand Bardo » car il compte les sites de :

Ain El Asker -1-, Ain El Asker -2 partie 1 et partie 2-, Benzouid -1-, Benzouid -2-, Avenue de Roumanie -1-, Avenue de Roumanie -2-, Djenane Tchina, une partie de Chalet des Pins et Bentellis, et la Gare Routière.

Depuis longtemps, les pouvoirs publics à Constantine et ailleurs dans le pays ont toujours été préoccupés par le souci de répondre dans l'immédiat aux besoins des citoyens en matière de logements et équipements de premières nécessités.

Cette manière d'opérer a fini par prouver ses limites et elles s'est surtout soldé par une urbanisation anarchique de nos villes.

Ce n'est qu'à la fin des années 2000 qu'une nouvelle vision a vu le jour et que la notion de renouvellement urbain a repris ses droits. C'est ainsi que les gestionnaires de la ville de Constantine ont décidé de doter cette dernière des attributs et des caractéristiques d'une métropole régionale.

La concrétisation de cette volonté doit nécessairement passer par le lancement projets alliant la qualité et la performance. Ces projets doivent répondre à tous les critères modernes d'animation et de fonctionnalité.

A l'opposé de ce qui se faisait auparavant et qui consistait à laisser s'étendre la ville sur les espaces qui l'entourent. Cette fois ci, il a été décidé de commencer par intervenir au centre de la ville.

« Bardo » étant devenu une véritable plaie au centre de la ville de Constantine par son aspect répulsif, les fléaux sociaux qui s'y sont développés et aussi par la condition sociale déplorable du citoyen qui y réside.

C'est tout naturellement que la première opération initiée dans le cadre de cet important et ambitieux projet de modernisation de la ville de Constantine devait être implanté sur le site de « Bardo ». Ce dernier, par ses jonctions avec la Médina et le Coudiat, fait partie d'un pôle touristique patrimonial, administratif et de services. Celui-ci induira un élargissement de la centralité, une réorganisation en profondeur de la ville- centre et donnera une image nouvelle (ville durable et écologique). (figure 15).

Figure 15: situation stratégique du quartier Bardo et ses relations avec le centre



source: Rafik Boudjadja, EPAU, Alger 2014

Le projet urbain de Bardo génère la requalification des tissus urbains dans un contexte global répondant aux enjeux de la métropole. Il est envisagé d'en faire un quartier moderne et animé. Il sera mis en valeur par le nouveau viaduc et disposera de toutes les activités tertiaires, les équipements, des logements innovants et de nouveaux espaces publics. Il est toutefois nécessaire de préciser que la précarité constatée sur ce site n'est pas récente. Elle date de l'époque coloniale puisque la première infrastructure construite sur une superficie de 5,6 ha de ce site est une caserne militaire et elle a tout de suite été suivie par l'implantation anarchiques et des bidonvilles. Cet habitat spontané qui a commencé à apparaître à partir de 1930 va se développer pendant la guerre de libération et accueillir les populations chassées de la campagne et des montagnes devenues zones insécurisées. C'est déjà la nouvelle périphérie de Constantine qui est née avec ce type de quartier.

Un groupement de constructions à haute qualité architecturale surplombe ce site aux abords de l'avenue Aouati Mostefa (ex Anato le France) mais le reste des habitations quoique récentes (20 % des constructions ont été construites entre 1949 et 1954 et 40 % entre 1954 et 1959) se caractérisent par un grand dénuement (la plupart ne comporte pas les quelques équipements nécessaires à l'obtention d'un minimum de confort).

La formation de ce nouveau quartier a vu par la suite les routes se hiérarchiser et les commerces surtout de type artisanat s'installer le long des voies principales.

La position centrale du Bardo lui a permis de jouer le rôle de centre d'activité complémentaire au centre principal qu'est le Rocher⁶².

A partir des années 2000, l'analyse urbaine du site de Bardo a fait ressortir un état de fait caractérisé par la présence d'habitat spontané, des bidonvilles, des cités de recasement, de l'habitat collectif composant une douzaine de quartiers de taille variable et hébergeant 28141 habitants⁶³, aux origines sociales et géographiques diverses, soit 6,50% de la population constantinoise.

A juste titre, ce projet de renouvellement urbain n'avait donc comme seule ligne directrice que la démolition des constructions sur plusieurs tranches avec le relogement de la population dans des logements sociaux nouveaux situés au niveau de la ville nouvelle Ali Mendjeli.

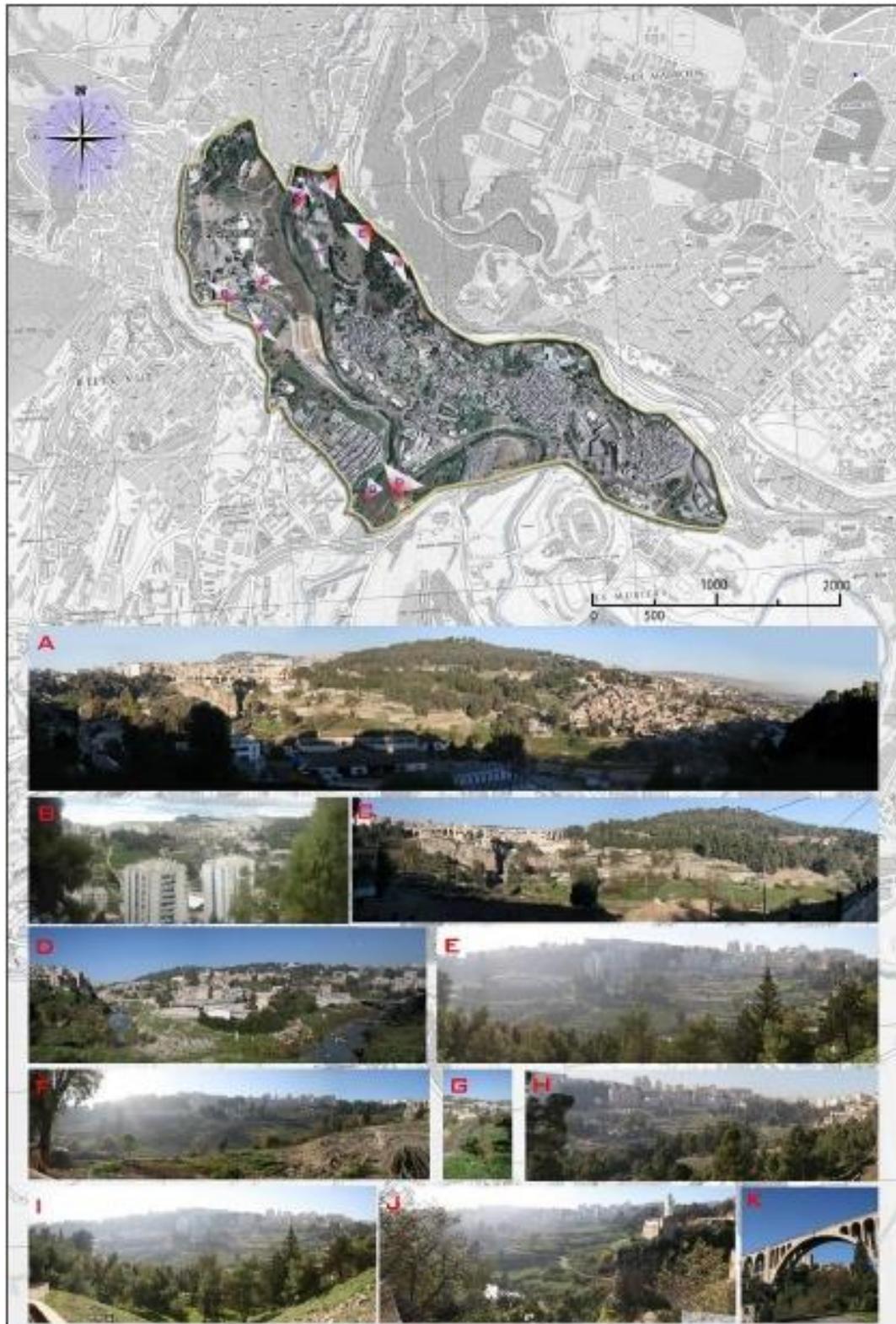
Le nombre très important de citoyens concernés par cette opération et la multiplication des avis et obstructions naissantes ont poussés les autorités locales à passer par une opération d'expropriation pour cause d'utilité publique de grande envergure. Cette dernière permettait de récupérer les assiettes foncières et libérer le site pour ensuite programmer sa transformation radicale qui modifiera la fonctionnalité initiale de ces espaces fragiles et dégradés.

Il s'agit là d'un pôle de Bardo qui offre des potentialités foncières et paysagères considérables à savoir: Des friches urbaines à reconquérir, un patrimoine historique et naturel à préserver et à valoriser (Zaouïa, Pont Sidi Rached, Pont de Diable, arcades Romains, traces archéologiques, Oued Rhumel), une activité artisanale à promouvoir (la dinanderie) et un patrimoine forestier à protéger et à mettre en valeur (forêt mixte d'âge adulte, pépinière, bouquets d'arbre et petits bosquets en eucalyptus et cyprès) (figure 16).

⁶² DIRA (DJ.), BERDOUDI(A.K.), le Bardo, projet de fin d'étude de l'obtention de diplôme d'architecte d'état, université Constantine, juin 2008, 4,5p.

⁶³ Données RGPH 2008, « Nombre de constructions 2825, Nombre de logements 4854, Nombre de ménages 5706, population28141 ».

Figure 16: Valeurs Paysagère de la Vallée du Bardo, Constantine



Source: Wilaya de Constantine, 2011.

Malgré toutes les potentialités énumérées, il sera nécessaire de prendre en charge des phénomènes importants que sont :

- La stabilisation d'un glissement de terrain étendu sur une superficie de 14 hectares, toujours actif, et qui progresse par affaissements successifs vers l'aval de la section de l'oued Rhumel.
- La protection contre des risques d'inondations de l'oued Rhumel, qui peuvent provoquer des dégâts matériels et humaines importantes comme c'était le cas lors de la catastrophe du 19 janvier 1958, des inondations d'avril 1979, ainsi que des violentes pluies d'hiver de 1984-1985⁶⁴.
- La prise en charge du phénomène de pollution élevée de l'oued Rhumel et de ses berges (traitement du Rhumel).
- L'amélioration de l'accessibilité aux espaces urbains et aux services qui sont situés dans les autres parties de la ville.

5.2 Localisation :

Superficie :La superficie globale du site s'étend sur une superficie de 155 ha dont 106,50 ha composés des différents sites habités et le reste est composé par les espaces boisés, la traversée du Rhumel et les routes publiques.

Limites :Ce site de Bardo est situé sur le territoire de la ville de Constantine, au sud du cœur urbain de l'agglomération constantinoise. Il se juxtapose au noyau de la ville et il est accolé à la médina (figure 17).

Au Nord : Par le pont Sidi Rached.

A l'Est : Par la route du Chalet des pins qui fait séparation avec la voie ferrée et le quartier de Sidi Mabrouk.

Au Sud : Par le quartier de la cité des muriers ainsi que le stade olympique et la voie express.

A l'Ouest : Par la cité Djenane Zitoune et les constructions en contre bas de l'avenue Aouati Mostefa.

⁶⁴ Thèse de Magister « Etude du fonctionnement fluviale et risque d'inondation dans le Rhumel –Boumerzoug, amont et aval de Constantine » ; Université de Constantine, page 31-32.

Figure 17: limites du site « Bardo », commune de Constantine



Source: URBACO, 2011

5.3 Présentation des tranches expropriées du projet « Bardo » :

Le site du grand Bardo en général et les tranches déjà expropriées en particulier ont connues des mutations importantes depuis l'origine à nos jours.

Globalement les terrains d'assiettes de tous les sites appartenait à l'origine à l'État (le gouvernement occupant l'Algérie autrefois).

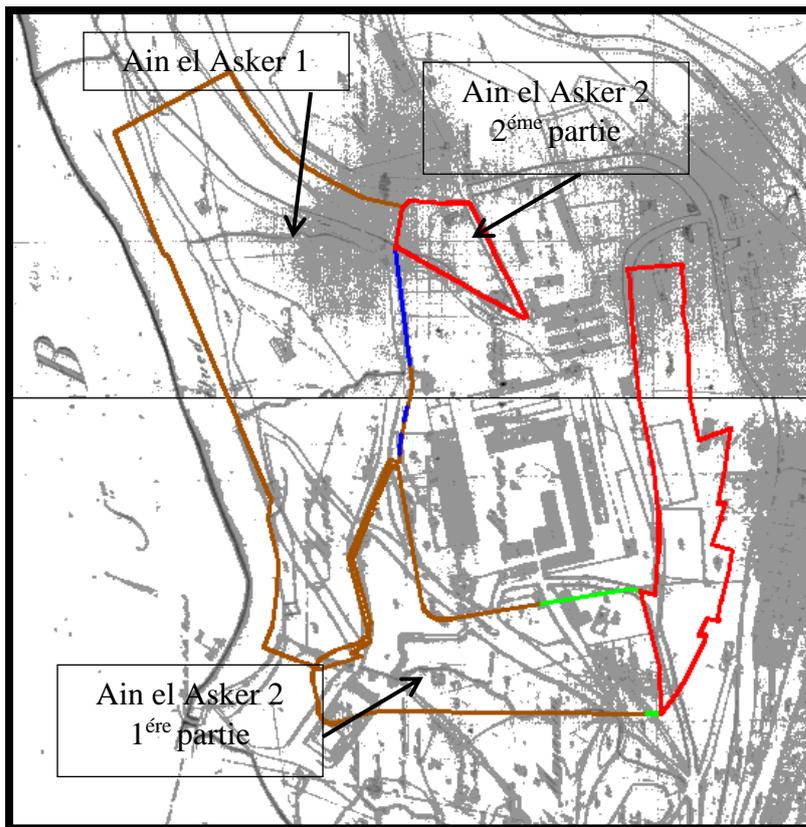
Les différentes tranches déjà expropriées sont représentés dans les figures ci-dessous qui font ressortir pour chacune d'elles les lots cadastraux qui constituent leurs contenances.

Tableau 14: Présentation des tranches expropriées de Bardo avec leurs lots cadastraux

Désignation des tranches	Numéros de lots cadastraux
zone d'Ain el Asker 1 et 2	41 pie, 41 bis, 42 pie, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 54 pie, 55 pie, 56 pie, 58, 59, 60 pie, 93 pie, 95, 97 pie, 98, 99 pie, 121, 121 bis, 126 pie, 127 pie, 128, 129, 178, 179, 180, 183, 184, 185, 186, 187 pie, 188, 188 bis.
zone de Benzouid 1	711, 712, 713, 714, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 733, 735, 736 pie, 737 pie, 738, 739 pie, 742 pie.
zone de Benzouid 2	689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 699, 699 bis, 700, 701, 709, 682, 683, 684, 685, 686, 687.
zone de l'Avenue de Roumanie 2	675 pie, 676, 678, 680, 681, 697.

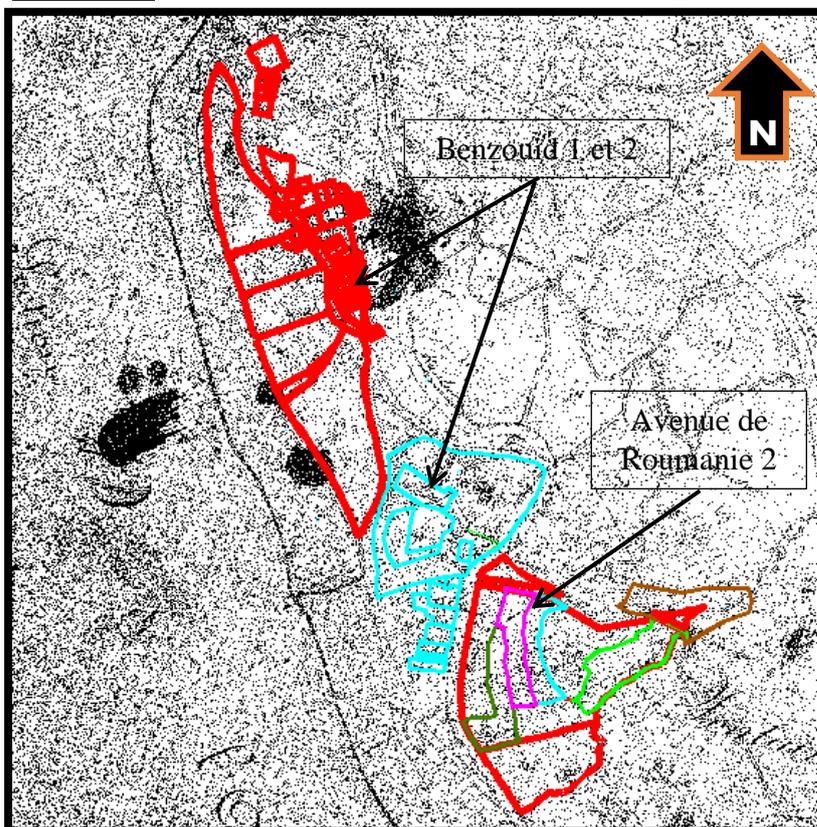
Source: Les plans cadastraux de la section D dite d'Oued Mellah dressés en mai 1867.

Figure 18: fond cadastral de la zone d'Ain el Asker 1 et 2



Source : Auteur

Figure 19: fond cadastral de la zone de Benzouid 1, 2 et de l'Avenue de Roumanie 2



Source : Auteur

Par la suite, des cessions et concessions ont été attribuées à des colons consécutivement et essentiellement à des adjudications aux enchères publiques.

Il est juste donné ci-dessous un bref historique pour chacune des tranches déjà expropriées :

a) Pour le site d'Ain El Asker 1 :

Au moment de l'expropriation, il a été recensé 197 occupants sur ce site. Ces derniers peuvent être classés en deux catégories:

- Les propriétaires titulaires d'actes de propriété réguliers (documents notariés enregistrés et publiés à la conservation des hypothèques).
- Les propriétaires titulaires d'actes de propriété établis sous seing privé (documents parfois enregistrés et non publiés à la conservation des hypothèques).

La question des d'actes de propriété établis sous seing privé est traitée par le Code civil et la Loi n° 88-27 du 12 Juillet 1988 portant organisation du Notariat.

A ce titre il est relevé que :

- 38 ASSP sont conformes soit 19 % des occupants du site.
- 118 ASSP sont non conformes soit 60 % des occupants du site.
- Le reste des actes, soit 41 (21 %), est constitué d'actes notariés.

Avant l'expropriation (1962), il y avait quatre familles qui se partageaient la majorité de ce site, il s'agit des Consorts ZERTIT, KEMOUN, BOULAHMAIR et ZEGHAD.

- Avant les Consorts ZERTIT, le terrain qui été détenu par ces derniers a appartenu successivement aux Domaines puis à Si Mohamed Tahar ben Ali puis à Garrigue Maxime.
- Avant les Consorts KEMOUN et BOULAHMAIR qui étaient propriétaires conjoints avant de procéder au partage, le terrain qui été détenu par ces derniers a appartenu successivement aux Domaines puis à DJEDOUI Mohamed et SAHLI Mohamed.
- Avant les Consorts ZEGHAD, le terrain qui été détenu par ces derniers a appartenu successivement aux Domaines puis à MOTTE Charles et CAMPY Louise.

b) Pour le site d'Ain El Asker 2 (les deux parties):

Au moment de l'expropriation, il a été recensé 145 occupants répartis comme suit :

- 24 ASSP sont conformes soit 17 % des occupants du site.
- 18 ASSP sont non conformes soit 12 % des occupants du site.
- Le reste des actes, soit 103 (71 %), est constitué d'actes notariés.

Avant l'expropriation, diverses familles algériennes (BENHAMOUDA, BOUABDALLAH, HABBAR, etc.....) ont acquis ces terrains, avant 1962, auprès d'anciens colons que sont ; les Consorts CHIOLERO, LEPORATY, BORDES, TERME, MOTTE Charles et CAMPY Louise.

c) Pour le site de Benzouid 1 :

Au moment de l'expropriation, il a été recensé également 64 occupants relevés et détaillés ci-dessous :

- 06 ASSP sont conformes soit 9 % des occupants du site.
- 09 ASSP sont non conformes soit 14 % des occupants du site.
- Le reste des actes, soit 49 (77 %), est constitué d'actes notariés.

Avant l'expropriation, divers propriétaires ont acquis leurs biens auprès des anciens propriétaires que sont les familles Roland et Voisin.

d) Pour le site de Benzouid 2 :

Au moment de l'expropriation, il a été décompté 63 occupants sur ce site dont 34 concernent des activités commerciales tels que :

- 01 ASSP sont conformes soit 2 % des occupants du site.
- 01 ASSP sont non conformes soit 2 % des occupants du site.
- Le reste des actes, soit 61 (96 %), est constitué d'actes notariés.

Avant l'expropriation, diverses familles algériennes (MAMI, CHERIBET, DALI, GHERNOUG, etc.....) ont acquis ces terrains, avant 1962, auprès d'anciens colons que sont BP, Voisin.

e) Pour le site de l'Avenue de Roumanie 2 :

Au moment de l'expropriation, il a été recensé 334 occupants sur ce site dont 47 concernent des activités commerciales et dont le détail est le suivant :

- 141 ASSP sont conformes soit 42 % des occupants du site.
- 131 ASSP sont non conformes soit 39 % des occupants du site.

- Le reste des actes, soit 62 (19 %), est constitué d'actes notariés.

Avant l'expropriation, le terrain de ce site appartenait, avant le partage, aux familles ZEBIRI ET BOUMAZA. Préalablement il appartenait à BENMIHOUB Rabah.

Tableau 15:Etat récapitulatif pour les 5 tranches

Tranches	ASSP conformes		ASSP non conformes		Les actes notariés		TOTAL	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Ain El Asker 1	38	4,73	118	14,69	41	5,10	197	24,53
Ain El Asker 2 (parties 1 et2)	24	2,99	18	2,24	103	12,82	145	18,06
Benzouid 1	06	0,74	09	1,12	49	6,10	64	7,97
Benzouid 2	01	0,12	01	0,12	61	7,59	63	7,84
Avenue de Roumanie 2	141	17,56	131	16,31	62	7,72	334	41,59
TOTAL	210	26,15	277	34,49	316	39,35	803	100

Source: Cabinet expert Benaissa Ahmed

5.4 Problématique du foncier dans le quartier de Bardo :

a) Acquisition des terrains dans le quartier de Bardo :

Aujourd'hui, les situations sociales et de l'aménagement du territoire (qui sont indissociables) sont devenues une dimension incontournable du droit algérien de l'urbanisme, surtout après la promulgation de la Loi n°01-20 du 12/12/2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.

Ainsi, l'aménagement désigne selon les propos de l'article 1 de la Loi précitée « l'ensemble des orientations et des instruments de nature à garantir un développement harmonieux et durable de l'espace fondé sur :

- Les choix stratégiques que requiert un développement de cette nature.
- Les politiques qui contribuent à la réalisation de ces choix.
- La hiérarchisation des instruments de mise en œuvre de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire⁶⁵.

⁶⁵ ADJA .D, DROBENKO .B [2007], « *Droit de l'Urbanisme* », éditions BERTI, collection Droit Pratique, Alger, p. 153.

A ce titre, l'aménagement vise un développement harmonieux de l'ensemble du territoire national, selon les spécificités et les atouts de chaque espace régional (article 1 de la Loi n°01-20 précitée).

Dans ce cadre, la maîtrise foncière constitue un préalable nécessaire à la réalisation des opérations d'aménagement, tandis que les techniques de réalisation des opérations d'aménagement qualifiées d'urbanisme opérationnel permettent de finaliser les projets.

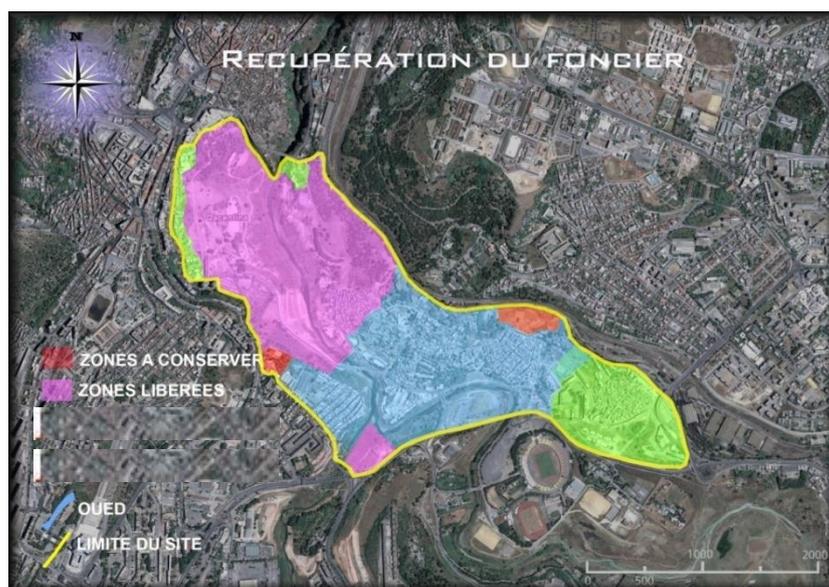
Les procédures d'expropriation et de la préemption utilisées pour permettre la réalisation des projets et des programmes d'urbanisme relevant de l'intérêt général sont opposables aux tiers. Malgré le fait qu'ils ne sont pas très développés en Algérie, ces procédures sont par ailleurs quasi-universels. Elles existent dans les législations du monde entier sous diverses formes. Elles ont existé par le passé, les Etats les utilisaient comme moyen de violence contre des populations opposantes, comme c'est le cas de l'expropriation dans les occupations de pays, ou comme outil économique nécessaire aux réalisations économiques, sociales ou éducatives importantes.

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de Bardo, l'Etat s'est retrouvé contraint d'exproprier la majorité des propriétaires privés du quartier et cela dans un but relevant de l'intérêt général.

Le quartier de Bardo qui a été pris comme référence pour notre étude sur l'habitat illicite en dur à Constantine a été divisé en quatre (04) zones :

- **Une zone à conserver**, qui s'étale sur une superficie totale de près de 04 hectares et qui concerne : (l'usine Comamo et la banque CPA).
- **Une zone déjà libérée** par une opération d'expropriation pour cause d'utilité publique pour une superficie de 20 ha 32 ares et 29 ca, il s'agit des tranches (d'Ain El Asker 1-2 (2 tranches), Benzouid 1 et 2 et Avenue de Roumanie 2). (figure 20).

Figure 20: Récupération du foncier à Bardo, Constantine



Source: URBACO, 2011

b) Démarches et moyens d'acquisition des terrains :

La réalisation concrète de ce nouveau projet à Constantine nécessite des études d'urbanisme, des investissements, des compétences en matière d'approches nouvelles, mais aussi une emprise foncière importante. Dans le but de mobiliser cette emprise l'Etat était contraint de procéder à une opération d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La mise en œuvre d'une opération d'expropriation pour cause d'utilité publique obéit à une démarche organisée où toutes les étapes sont importantes et réglementairement obligatoires à entreprendre. Des recours peuvent être introduits au niveau de toutes les phases de la procédure.

c) L'enquête préalable :

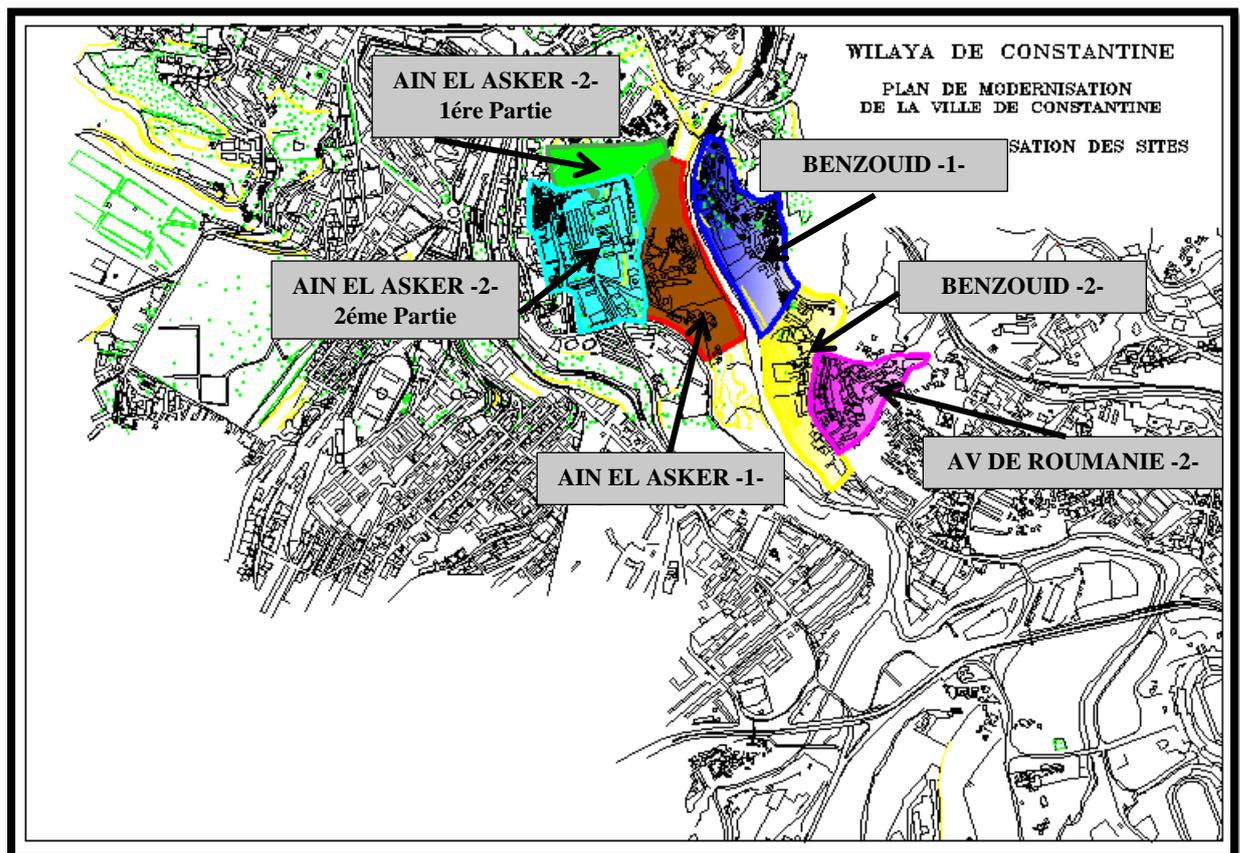
Cette enquête préalable a considéré que Bardo constitue un quartier important de par sa composante (habitat, équipement, activités), qu'il est également un site stratégique vue sa situation géographique (zone de centralité). Qu'il doit faire l'objet d'une opération de restructuration avec comme principaux axes: transfert de toutes les activités existantes, la projection de nouveaux éléments urbains tels qu'équipements structurants, activités tertiaires et de service, habitat de haut standing ceci pour la rive droite de l'Oued.

Qu'au niveau de la rive gauche il y a lieu de restructurer les cités illicites en viabilisant et en interdisant toute surélévation, la partie affectée par des glissements et actuellement boisée doit maintenir son cachet c'est à dire espace de détente...Concernant la voirie il y a lieu de tenir compte de l'aménagement des deux axes principaux l'Avenue Rahmani Achour et de Roumanie qui sont considérés comme voies urbaines primaires de transit et de dégagement entre les différents quartiers et le centre.

L'enquête préalable constitue l'étape préliminaire, dite indispensable pour la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Elle permet aux administrations de recueillir les observations et les critiques des intéressés sur l'utilité de l'opération projetée.

Figure 21 : Plan de localisation des sites expropriés « Bardo », Constantine



Source : dossier d'expertise, enquête parcellaire, Cabinet Benaissa Ahmed, 2010

Considéré comme étant un projet d'intérêt général et d'envergure local, et dans le cadre de la modernisation de la ville de Constantine, l'opération de renouvellement urbain de Bardo été soumise à l'obligation d'une enquête préalable prononcée par l'arrêté, n°37 du 07janvier 2008.

d) La déclaration d'utilité publique :

Comme prévu par la Loi, le projet de renouvellement urbain du quartier de Bardo dans le cadre de la modernisation de la ville de Constantine est classé d'intérêt général et d'envergure locale. C'est ainsi que la déclaration d'utilité publique a été prononcée par l'arrête n°238 du 06 février 2008.

Cet arrête portant déclaration d'utilité publique indique :

- Les objectifs de l'expropriation envisagée,
- La superficie et la localisation des biens immobiliers et/ou droit réels immobiliers, objet de l'expropriation,
- La consistance des travaux à engager,
- la consignation et la disponibilité des crédits couvrant les opérations d'expropriation envisagées⁶⁶.

e) L'enquête parcellaire :

Un commissaire enquêteur a été désigné, par le Wali de Constantine, aux fins de procéder à l'enquête parcellaire du projet de rénovation du quartier de Bardo. Ce dernier a mené ses travaux selon les prescriptions du Décret 93-186 du 26 juillet 1993 et suivant les clauses des Arrêtés ci-après :

- n° 620 du 12 avril 2008 pour l'établissement de l'enquête parcellaire de l'opération d'expropriation pour cause d'utilité publique pour le projet de rénovation du quartier de « Bardo – sites AIN EL ASKER I et II (2parties)» entrant dans le cadre du plan de modernisation de la ville de Constantine.
- n°55 du 14 janvier 2009 modifiant et complétant l'arrêté n°620 du 12 avril 2008 pour l'établissement de l'enquête parcellaire de l'opération d'expropriation pour cause d'utilité publique pour le projet de rénovation du quartier de « Bardo – sites BENZOUID I et II » entrant dans le cadre du plan de modernisation de la ville de Constantine.
- n°1816 modifiant et complétant l'arrêté n°620 du 12 avril 2008 pour l'établissement de l'enquête parcellaire de l'opération d'expropriation pour cause d'utilité publique pour le projet de rénovation du quartier de « Bardo

⁶⁶ Décret exécutif n° 05-248 du 3 Joumada Ethania 1426 correspondant au 10 Juillet 2005 complétant le décret exécutif n°93-186 du 27 juillet 1993 déterminant les modalités d'application de la loi n°91-11 du 27 Avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, Jora N°48 du 10 juillet 2005, page 5. Art 2.

– sites AVENUE DE ROUMANIE I et II » entrant dans le cadre du plan de modernisation de la ville de Constantine.

L'enquête parcellaire qui donne lieu à l'établissement d'un plan parcellaire et d'une liste des propriétaires et autres titulaires des droits, vise à déterminer par tout moyen avec précision et de façon contradictoire le contenu des biens et droits immobiliers visés. Cette enquête vise à préciser et à vérifier l'identification des propriétaires, soit par la vérification des titres légaux de propriétaire, soit en l'absence de ces titres, par la constatation des droits de propriété sur les immeubles concernés⁶⁷. Dans le cas où l'immeuble à exproprier est cadastré, l'extrait du plan cadastral et, le cas échéant, le document d'arpentage tient lieu de plan parcellaire⁶⁸.

Le rapport définitif de l'enquête parcellaire a été précédé d'un rapport provisoire qui a fait l'objet des diffusions et affichages prévus par les textes réglementaires.

f) Les résultats de l'enquête parcellaire :

Pour rappel, cette enquête a concerné :

- Les deux sites d'Ain El Asker 1 et 2 (2 parties),
- Les deux sites de Benzouid 1 et 2,
- Le site de l'Avenue de Roumanie 2,

Ces derniers sont directement concernés par les différentes emprises de terrain nécessaires à la réalisation de l'opération de rénovation du quartier de Bardo.

L'opération d'expropriation des terrains du quartier « Bardo » a atteint réellement et jusqu'à présent une superficie totale de 20 ha 32 ares et 29 ca répartis comme suit :

- Les deux tranches d'Ain El Asker 1 et 2, situées entre Oued El Rhumel et l'Avenue de Roumanie, pour une superficie totale de :10 ha 18 ares 81 ca
- Les deux tranches de Benzouid 1 et 2, situées entre l'avenue de Roumanie et la rive droite du Rhumel et qui sont reliées au centre-ville par l'avenue « Rahmani Achour », pour une superficie totale de: 07 ha 12 ares53 ca

⁶⁷ Décret exécutif n°93-186 du 27 juillet 1993 et d'après la loi n°91-11 du 27 Avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, Jora N°51 du 1^{er} Aout 1993, page 21. Article 13

⁶⁸ Décret exécutif n°93-186 du 27 juillet 1993 et d'après la loi n°91-11 du 27 Avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, Jora N°51 du 1^{er} Aout 1993, page 21. Article 14

- La tranche de l'Avenue de Roumanie 2, située entre la route nationale n°05 et l'avenue de Roumanie et qui est reliée au centre-ville par l'avenue « Rahmani Achour », pour une superficie totale de :03 ha 00 ares95 ca

A titre indicatif, les surfaces indiquées ci dessus correspondent aux assiettes de différentes tranches. La superficie expropriée est toujours inférieure puisque les terrains appartenant à l'Etat et aussi les emprises des routes,trottoirs, passages,etc....ne sont pas expropriable.

Tableaux 16: Nombre d'habitations dans chaque tranche.

Tranches	Nombre d'habitations
Bardo « Ain El Asker 1 »	197
Bardo « Ain El Asker 2 (2parties)»	145
Bardo « Benzouid 1 »	64
Bardo « Benzouid 2 »	63
Bardo « Roumanie 2 »	334
TOTAL	803

Source : dossier de l'enquête parcellaire du projet Bardo, Cabinet Benaissa Ahmed

Tableaux 17: L'emprise des terrains déjà expropriés

Tranches	Surfaces des tranches	Ratios des surfaces des tranches sur la surface totale expropriée (%)
Bardo « Ain El Asker 1 »	56 139,00	27,62%
Bardo « Ain El Asker 2 partie 1 »	25 579,00	12,59%
Bardo « Ain El Asker 2 partie 2 »	20 163,00	9,92%
Bardo « Benzouid 1 »	38 506,00	18,95%
Bardo « Benzouid 2 »	32 747,00	16,11%
Bardo « Roumanie 2 »	30 095,00	14,81%
TOTAL	203 229,00	100,00%

Source : dossier de l'enquête parcellaire du projet Bardo, Cabinet Benaissa Ahmed

Tableaux 18: Rappel des superficies "terrain et bâti" des tranches expropriées pour le projet "Bardo"

Tranches	Surfaces				Ratios des surf appart à l'Etat sur la surf totale de la tranche (%)	Ratios des surf privés sur la surf totale de la tranche (%)	Ratios des surf baties sur la surf totale de la tranche (%)
	Totale	Bien de l'Etat (m ²)	Biens privés (m ²)	Au sol baties (m ²)			
Bardo « Ain El Asker 1 »	56 139,00	19 772,00	36 367,00	19 964,00	35,22%	64,78%	35,56%
Bardo « Ain El Asker 2 partie 1 »	25 579,00	8 206,00	17 373,00	14 581,00	32,08%	67,92%	57,00%
Bardo « Ain El Asker 2 partie 2 »	20 163,00	13 224,00	6 939,00	5 604,00	65,59%	34,41%	27,79%
Bardo « Benzouid 1 »	38 506,00	12 940,00	25 566,00	7 214,00	33,61%	66,39%	18,73%
Bardo « Benzouid 2 »	32 747,00	6 111,00	26 636,00	8 329,00	18,66%	81,34%	25,43%
Bardo « Roumanie 2 »	30 095,00	8 008,00	22 087,00	27 037,00	26,61%	73,39%	89,84%
TOTAL	203 229,00	68 261,00	134 968,00	82 729,00			

Source : dossier de l'enquête parcellaire du projet Bardo, Cabinet Benaïssa Ahmed

Ratio des superficies appartenant à l'Etat pour toutes les tranches	33,59%
Ratio des superficies appartenant aux privés pour toutes les tranches	66,41%
Ratio des superficies baties pour toutes les tranches	40,71%

Source : dossier de l'enquête parcellaire du projet Bardo, Cabinet Benaïssa Ahmed

g) L'évaluation des biens et droits immobiliers :

L'action de l'évaluation des biens et droits immobiliers a fait l'objet de négociations préliminaires avec les propriétaires concernés dès le lancement de l'enquête sociale et technique, et elles se sont poursuivies officiellement depuis la première phase de relogement.

En effet, et dans le cadre de la réalisation du projet de rénovation du quartier de « Bardo », un document a été dressé par la direction des domaines de la wilaya de Constantine, fixant la valeur des biens à exproprier en faisant référence au texte réglementaire en vigueur (cf lois en annexe).

La valeur des biens à exproprier a été fixée par une commission chargée de négocier l'indemnisation⁶⁹ au cas par cas sur la base en présence des expropriés et présidée par le Directeur des Domaines de la wilaya. Avant d'arrêter les valeurs des indemnités il a été pris en considération:

⁶⁹ Arrêté du Wali n° 55, quartier Bardo, 07/01/2008 ; arrêté du Wali n°999 quartier Bardo partie 2 (Ain Asker 2), 28/05/2008

- Les actes de propriétés authentiques, actes sous seing privé, permis de construire, registre de commerce, fournis par les propriétaires et les commerçants.
- L'indemnité fixée par la Direction des Domaines selon la valeur vénale et tenant compte de la situation, l'état technique, l'âge et statut de la construction.

Les tableaux ci-dessous illustre la fourchette des prix unitaires des constructions et des terrains, ainsi que la valeur des terrains et du baties expropriés dans chaque tranche du quartier de Bardo.

Tableau 19: Coûts unitaires d'indemnisation proposés par chacune des tranches.

Sections Urbaines	Terrains (DA/m ²)	Bâtie (DA)		Activité commerciale (DA/m ²)
		de	à	
Bardo « Ain Asker 1 zone 1 »	9 000,00	4000,00	35 000,00	50 000,00
Bardo « Ain Asker 1 zone2 »	7 000 ,00	4000,00	35 000,00	50 000,00
Bardo « Ain Asker 2 »	12 500,00	4000,00	35 000,00	50 000,00
Bardo « Benzouid »	11 000,00	4000,00	35 000,00	50 000,00
Bardo « Avenue de Roumanie »	11 000,00	4000,00	35 000,00	50 000,00

Source : la direction des domaines de la Wilaya de Constantine

Tableau 20: Estimation des coûts "terrain et bâti" engagés par l'Etat pour les tranches expropriées pour le projet "Bardo"

N°	désignation de la tranche	superficie de la tranche (m ²)	P/U (DA)	montant pour le terrain privé (DA)	Superficie bati au sol (m ²)	Coefficient d'élévation	superficie bâtie développée (m ²)	P/U (DA)	montant pour le bâti (DA)	montant global pour la tranche (DA)
1	Ain Asker 1	56 139,00	9000	327 303 000	19 964,00	2,5	49 910	10000	499 100 000	826 403 000
2	Ain Asker 2 - P1	25 579,00	10000	173 730 000	14 581,00	2,5	36 452	12000	437 424 000	611 154 000
3	Ain Asker 2 - P2	20 163,00	11000	763 290 00	5 604,00	2,5	14 010	18000	252 180 000	328 509 000
4	Benzouid 1	38 506,00	11000	281 226 000	7 214,00	2,5	18 035	18000	324 630 000	605 856 000
5	Benzouid 2	32 747,00	11000	292 996 000	8 329,00	2,5	20 822	18000	374 796 000	667 792 000
6	Av de Roumanie 2	30 095,00	11000	242 957 000	27 037,00	2,5	67 592	12000	811 104 000	1 054 061 000
TOTAL		203 229,00	/	1 394 541 000	82 729,00	/	206 821	/	2 699 234 000	4 093 775 000

Source : la direction des domaines de la Wilaya de Constantine + Auteur

Remarque: les coefficients d'élévation donnés ci-dessus reflètent une estimation globale du nombre de niveaux des constructions.

Cette opération, politique et volontariste a couté aux contribuables prés de 14446 Millions de DA, répartis comme suit :

Tableau 21: frais de libération de l'assiette foncière pour le projet "Bardo" et du relogement de la population

N°	Désignation de la tranche	Montant indemnisation des propriétaire "terrain et bati" (DA)	Nombre d'habitations	P/U Démolition (DA/logt)	Frais de démolitions (DA)	Nombre de logements attribués	P/U Relogement (DA/logt)	Cout de Relogement (DA)
1	Ain Asker 1	1 004 351 000	197	200000	39400000	1479	35000	51765000
2	Ain Asker 2 – P1	693 214 000	145		29000000			
3	Ain Asker 2 – P2	473 973 000			12800000			
4	Benzouid 1	748 196 000	64		12600000			
5	Benzouid 2	735 013 000	63		66800000			
6	Av de Roumanie 2	1 142 149 000	334		1020			
TOTAL		4 796 896 000	803	/	160600000	2499	/	874650000

Source: direction des domaines+ direction de l'urbanisme + auteur

- Frais de démolitions, à la charge de l'APC : 1606 Millions de DA
- Frais d'indemnisation des propriétaires "terrain et bati" : 4093,7 Millions de DA
- Le cout des logements attribués aux habitants déplacés : 8746,5 Millions de DA

h) La cession des biens et des droits et transfert de propriété :

Sur la base du rapport d'indemnisation établi par les services des domaines, le Wali dressera un Arrêté de cessibilité des biens et droits à exproprier ; l'arrêté de cessibilité devant être notifié à chacun des propriétaires ou titulaires des droits réels.

La cession des biens et droits peut être effectuée d'une façon globale pour l'ensemble de la zone concernée ou aussi d'une façon partielle, c'est-à-dire par groupe de propriétaires.

Le transfert de propriété est concrétisé dans un délai d'un mois à partir des dates des différents arrêtés. Ce transfert se réalise par la transcription de ces arrêtés au niveau de la Conservation foncière.

5.5 Les contraintes rencontrées lors du déroulement de l'opération :

Avant de présenter les contraintes rencontrées , il est très important de préciser d'après le constat de la SCET (Services, Conseil, Expertises, Territoires) que le renouvellement urbain, et plus particulièrement les opérations de construction-démolition reposent la question des sols, dans leur capacité d'urbanisation, dans leur structure de propriété et dans leur mode de gestion. Le découpage foncier reprend ainsi sa véritable place fondatrice du tissu urbain.

Sa maîtrise est donc la condition première de réalisation du projet urbain, tant lors de la reconquête de la ville sur elle-même que lors de la conception de quartiers nouveaux.

Corrélativement et de manière très complémentaire, une des conditions de réussite d'un projet de renouvellement urbain réside dans l'association et la mobilisation des différents partenaires tout au long de la chaîne avec une préoccupation très forte d'implication, d'ouverture et de transparence. Parmi ces acteurs on trouve, Les acteurs locaux et nationaux, publics et privés⁷⁰.

Le renouvellement urbain est un processus plus complexe que le développement urbain en périphérie. L'Etat intervient alors par des mesures législatives et financières pour faciliter les interventions foncières et des outils fonciers adaptés permettant de mener à bien des projets urbains sur des territoires à recycler ou à recréer.

L'expropriation pour cause d'utilité publique est définie selon l'article 2 de la Loi n°91-11 du 27/04/1991, en tant que mode exceptionnel de biens ou de droits immobiliers, elle n'intervient que lorsque le recours à tous les autres moyens aboutis à un résultat négatif. Elle n'est possible que pour la mise en œuvre d'opérations résultant de l'application des instruments réguliers d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de planification concernant la réalisation d'équipement collectifs ou d'ouvrages d'intérêt général.

L'expropriation constitue une atteinte au droit de propriété. Sa gravité est telle que dans le système français, ce n'est pas l'administration mais un juge spécial (le juge de l'expropriation, relevant de l'ordre judiciaire) qui prononce l'ordonnance d'expropriation qui a pour effet de transférer la propriété du bien exproprié de la personne privée à la personne publique.

Par contre, en droit algérien, l'acte de transfert de propriété est un acte administratif et non juridictionnel, le juge n'intervient qu'en cas de désaccord entre l'administration expropriante et l'exproprié, soit sur le montant de l'indemnisation, soit sur la régularité de la procédure d'expropriation, selon que le contentieux soit de nature indemnitaire ou qu'il relève du contentieux de l'annulation⁷¹.

Comme dans toute opération d'expropriation les citoyens concernés émettent des requêtes. Ces requêtes sont transmises à la wilaya et aussi directement au niveau du Cabinet du Commissaire Enquêteur pour divers motifs.

⁷⁰ Fédération nationale des agences d'urbanisme, « réussir le renouvellement urbain », novembre 2001, page 103.

⁷¹ kadi Hanafi Mokhtaria « le contrôle du juge en matière d'expropriation ». Revue du Conseil d'Etat n°05/2003.p.39.

Le cas de Bardo a donné lieu à une diversité en matière de requêtes introduites par les citoyens du quartier il s'agit :

- Des problèmes de succession de droits de propriété (héritages) ; les héritiers doivent établir une Frida chez le notaire pour pouvoir bénéficier de l'indemnisation du bien immobilier.
- Des problèmes d'authentification du droit de propriété (acte sous-seing privé).
- Des problèmes liés aux biens Habous :

Les biens Habous dans le cas d'une expropriation pour cause d'utilité publique sont indemnisés par un bien d'égale valeur. A défaut et dans l'impossibilité de trouver un bien d'égale valeur, les propriétaires seront indemnisés. Ceci se fera suivant les closes de l'article 24 de la Loi n° 91-10 du 27 avril 1991 qui stipule que : « nul ne peut échanger l'essence d'un bien Wakf ou de la troquer contre un autre bien, sauf dans.....le cas de l'annulation de la jouissance portant sur l'immeuble constitué en fondation, et l'impossibilité d'en tirer un quelconque profit, sous réserve qu'il soit remplacé par un bien immeuble similaire ou meilleurs que lui ».

L'expropriation pour cause d'utilité publique porte essentiellement sur les immeubles faisant l'objet d'une propriété et sur les droits réels immobiliers.

On ne peut exproprier les biens du domaine national public de l'Etat, de la wilaya et de la commune.

Dans le cas de Bardo, la zone concernée par l'opération d'expropriation est constituée dans sa majorité par l'habitat illicite. L'habitat illicite est en Algérie, comme dans d'autres pays, à l'origine de la constitution de véritables quartiers, Selon le ministère de l'Urbanisme de la Construction et de l'Habitat, il y aurait eu, en 1986, environ 500 000 logements illicites en Algérie.

Une construction est déclarée illicite selon deux cas de figure. Soit elle est érigée sur un terrain public, sans permis de lotir et de construire, intégré dans la réserve foncière communale, Soit elle se trouve sur un terrain privé sans permis de lotir et de construire.

Bardo fait partie de cette dernière catégorie de quartiers, il est bâtie sur des terrains privés. Contrairement à d'autre quartier de la ville, le secteur de Bardo ne sera jamais régularisé ou restructuré et la plus part de ses habitants (dans les tranches

expropriées) ne possédaient pas de permis de construire et c'est également le cas pour les tranches non entamées.

Dans le but de réussir l'intervention foncière et d'aboutir au renouvellement urbain de Bardo, l'Etat s'est retrouvé contraint d'indemniser les propriétaires privés du quartier malgré le fait que leurs constructions n'avaient pas de permis de construire. Ceci a permis la concrétisation de l'opération mais a influé sur la lourde charge financière de l'opération compte tenu de l'importance des couts d'acquisitions des terrains et de la démolition des constructions.

Aussi, la prise de possession des biens expropriés, par l'administration, est prononcée par un Arrêté. Cet Arrêté d'expropriation est établie par le Wali et notifié aux expropriés et titulaires de droits. Il doit être publié dans le mois de sa notification à la Conservation foncière du ressort de laquelle relèvent les biens et droits expropriés et au recueil des actes administratifs de wilaya pour que le transfert de propriété soit établi. Cependant, dans le cas de Bardo et jusqu'à ce jour l'Arrêté d'expropriation n'a pas été prononcé en raison des lenteurs administratives, ce qui veut dire que les personnes qui ont été expropriés sont techniquement toujours propriétaires de leurs biens malgré le fait qu'ils ont été indemnisés.

Cette situation engendre ,normalement, l'impossibilité de lancement d'un quelconque projet de construction étant donné que l'Etat ne possède de titre de propriété et donc ne peut bénéficier de permis de construire.

Ce dernier requiert un acte de propriété, certificat de possession, mandat ou acte administratif . Tout cela conformément à la Loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 qui a été modifiée et complétée par la Loi n° 04-05 du 14 août 2004 relative à l'aménagement et l'urbanisme ,et au Décret exécutif n° 15-19 du 25 Janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

Enfin, la problématique posée par « l'expropriation et les indemnisations entre les Lois et la réalité » à toujours existé dans notre pays. Le cas du Bardo est à cet égard exemplaire en ce qu'il souligne d'un trait noir l'application autoritaire de l'expropriation par la prise de possession des terrains ou des constructions alors que la procédure d'indemnisation est venue bien après (et aussi toujours en cours à ce jour).

En dépit des déclarations de la direction des Domaines, que ses services ont fini par trouver un compromis et signé un accord préliminaire avec les familles

concernées, la gestion du dossier des dédommagements a demeuré longtemps opaque compte tenu des déclarations des citoyens qui nient que les choses se soient vraiment bien déroulées.

Les déficits enregistrés, qui sont en relation avec la régularisation des dossiers des expropriations, sont dus au « manque de communication » des autorités envers les citoyens du quartier a déclaré un avocat et membre de la commission de l'urbanisme de l'APW de Constantine en 2010/2011.

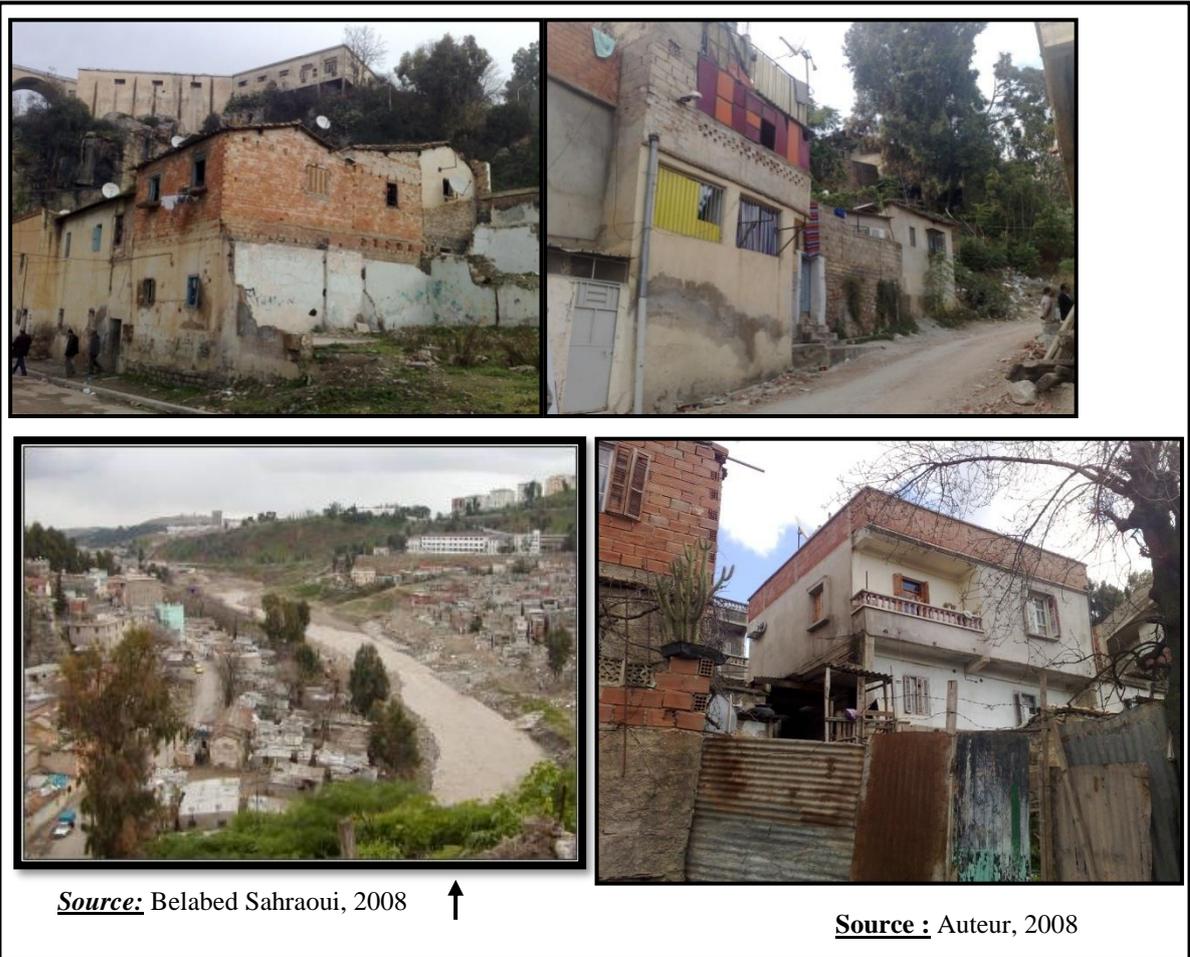
Ces dysfonctionnements enregistrés lors du déroulement de l'opération d'expropriation, entraînent un retard considérable pour mobiliser le terrain et implémenter le projet qui rentre dans le cadre de l'intérêt général.

Cependant, et malgré les problèmes engendrés lors du bras de fer qui a opposé l'Etat au privés, beaucoup de citoyens qui vivaient dans ce quartier insalubre caractérisé par, une absence totale ou partielle du réseau d'assainissement, une insuffisance en approvisionnement en eau potable et en électricité, une absence des équipements sociaux, un niveau socio-économique défavorisé, la fragilité des constructions, l'exposition aux risques naturels, et le statut du foncier (terrains communaux, terrain privés) étaient bien content que leurs qualité de vie soit améliorée, même si pour cela il fallait quitter leur quartier pour un autre situé à plus de 20Km du centre-ville.

Conclusion.

Le réaménagement urbain passe nécessairement par l'élimination de l'habitat illicite en dur. L'exemple du quartier « Bardo » est d'actualité, le terrain récupéré présente un meilleur aspect qu'auparavant et les photos qui suivent peuvent en témoigner.

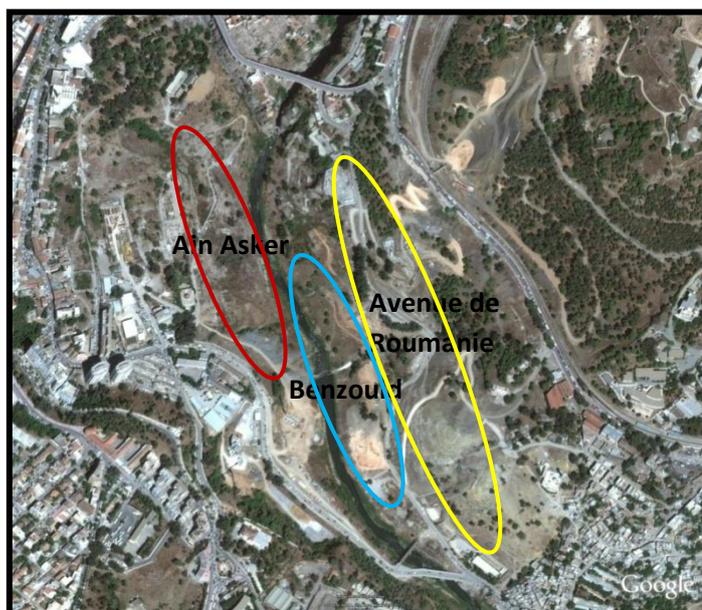
Images 14 : Etat des constructions du site « Bardo » avant la démolition, Constantine



Images 15 : Etat actuel du site « Bardo » après la démolition, Constantine



source: Rafik Boudjadja, EPAU, Alger 2014



Source : Auteur

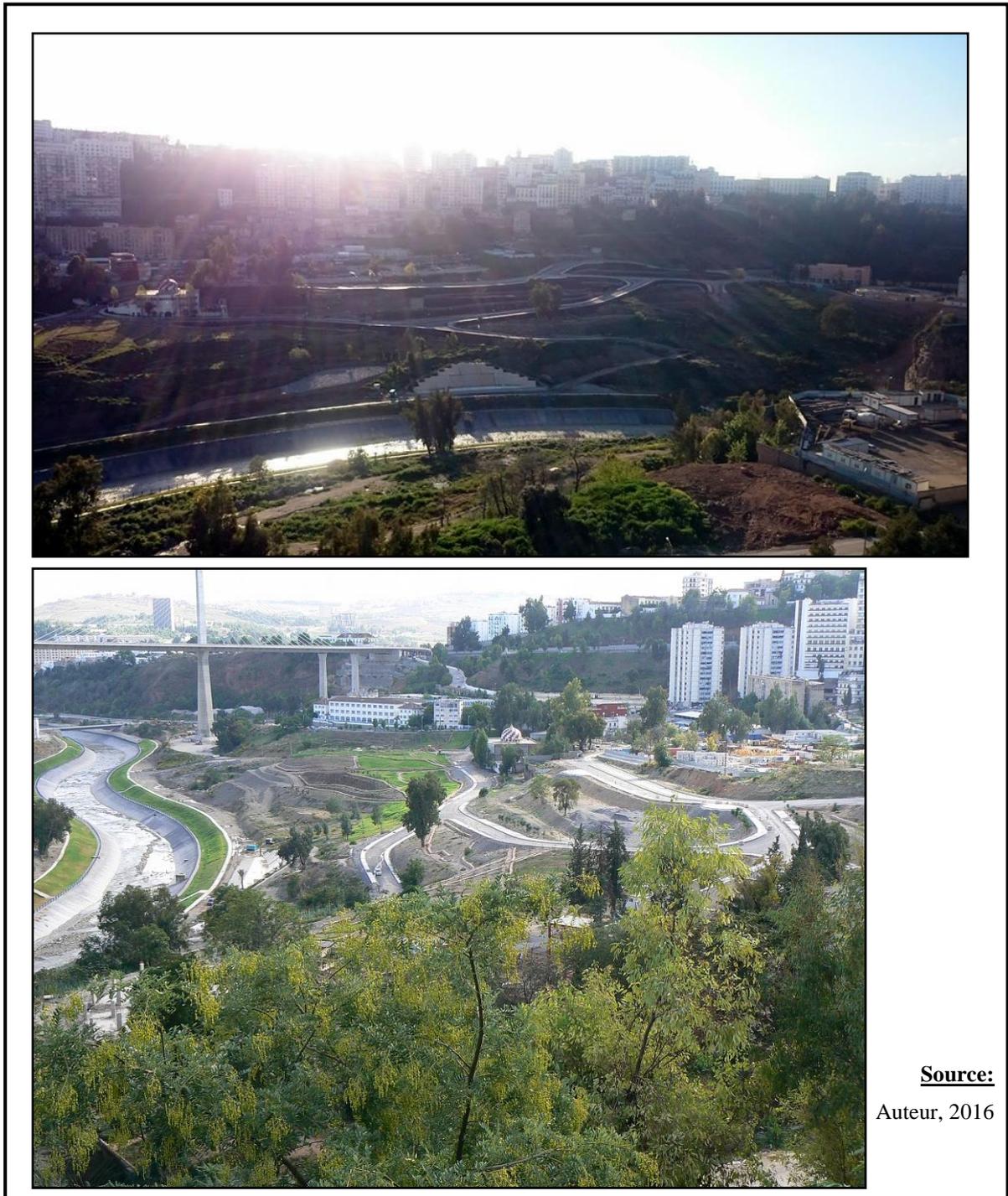
Cela dit, même si ce quartier n'a pas connu d'implantations de nouveaux projets après sa démolition en 2009, un grand chantier a été lancé au début de l'année 2014 pour la réalisation d'un parc urbain, en plein centre-ville face à deux ponts, en l'occurrence le pont Sidi Rached et Salah Bey.

S'étendant sur une superficie de 65 hectares, le projet en cours de réalisation s'inscrit dans le cadre d'un aménagement récréatif.

La réalisation de ce projet a été confiée à un groupement algéro-italien constitué par trois entreprises et son coût financier a été fixé à 30 milliards de centimes avec un délai de réalisation de 18 mois .

Le parc urbain de Constantine en construction sur le terrain où étaient implantées des habitations aujourd'hui éradiquées aura un impact dans "le développement de la ville sur le plan du design". Les photos ci dessous, nous montre l'état d'avancement des travaux.

Images 16 : Parc Citadin,Bardo,Constantine



Source:
Auteur, 2016

6. Le traitement des sites de l'habitat illicite en dur :

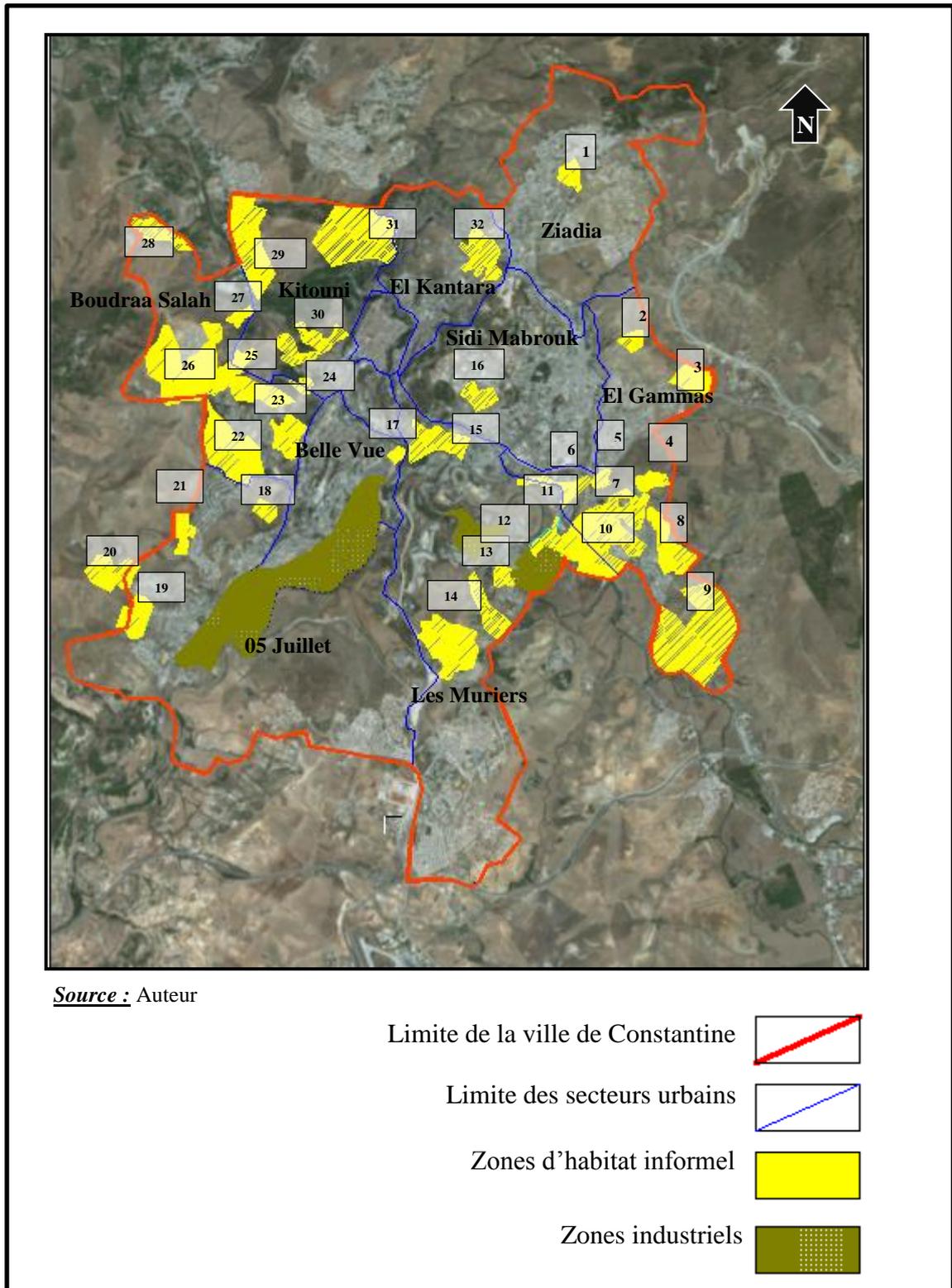
6.1 Recensement des sites :

Comme l'indique l'image satellitaire n°22 ; il a été recensé 32 cités illicites en dures réparties à travers toute la ville. Ce recensement s'était déroulé en deux phases:

1ère phase : A l'aide de l'image satellitaire et la carte SAFEGE une première délimitation des sites a été réalisée.

2ème phase: Des visites sur sites ont été effectuées pour confirmer la présence effective des sites préalablement répertoriés et aussi affiner sur place la délimitation provisoire réalisée lors de la 1ère phase.

Figure 22 : Localisation et recensement de l'habitat illicite en dur à Constantine 2014



6.2 Superficies et localisations :

Les supports cartographiques utilisés pour procéder à la délimitation des sites abritant l'habitat illicite en dur donnent des superficies calculées approximatives. Pour une meilleure précision il sera nécessaire d'affiner ces résultats par des levés topographiques directes aux échelles adéquates.

A ce stade de la réflexion, la précision obtenue est largement suffisante car l'habitat illicite en dur évolue tous les jours. Des groupes de maisons peuvent apparaître du jour au lendemain. Le plan ci dessus (image satellitaire) précise la localisation et les superficies de tous les sites recensés.

Tableau 22 : Répartition de la surface de l'habitat illicite en dur par secteur, Constantine

Secteurs urbains	n° des assiettes	Surfaces (m²)
Ziadia	1	89879
El Gammas	2	67416
	3	190668
	4	85087
	5	47733
	6	127551
	7	455218
	8	274119
	9	1164304
	10	479039
	Les Muriers	11
12		69948
13		206349
14		471034
15		271555
Sidi Mabrouk	16	117689
Belle Vue	17	36431
05 juillet	18	64485
	19	190221
	20	243846
	21	125592
Boudraa Salah	22	533575
	23	195056
	24	44327
	25	318657
	26	778864
	27	44665
	28	195750
Kitouni	29	565018
	30	253955
	31	803277
El Kantara	32	249524
Total		8866330

Source : Auteur

Nous avons finalement recensé 32 ensembles dits « quartiers illicites en dures ».

- Superficie globale : Les sites de l'habitat illicite en dur dans la ville de Constantine s'étendent sur une superficie totale de 886 ha 63 a 30 ca.
- Localisation : Comme le montre la figure 22, ci-dessus, l'habitat illicite en dur est présent dans tous les secteurs de la ville de Constantine avec une prédominance pour les secteurs de Boudraa Salah et d'El Gammas.

6.3 Évaluation du cout d'éradication de ces sites illicites en dures à Constantine :

Nous avons procédé à une évaluation du cout de revient d'une opération globale d'éradication des sites occupés par l'habitat illicite en dur. L'opération peut être prise dans sa totalité ou aussi partiellement selon les priorités qui seront dégagées.

Très souvent les autorités ont évoqués le lancement d'une telle opération mais est ce qu'elles ont les moyens financiers de le faire ?

a) Enseignements de l'expérience de l'opération du Bardo :

Comme signale plus haut l'opération du Bardo s'inscrivait dans un vaste plan décidé par les autorités nationales et locales pour moderniser la ville de Constantine.

Il est toutefois remarqué que si le choix d'entamer ce plan par le site de Bardo est judicieux, eu égard à la centralité de ce dernier, la ville de Constantine se distingue aussi par la prolifération de site constitué d'un habitat illicite en dur qui présente les mêmes caractéristiques que Bardo et parfois même en plus mauvais.

Il a donc été procédé à une simulation pour déterminer le cout d'une opération de généralisation de l'intervention de l'État pour la récupération des assiettes foncières de ces sites par le biais d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

b) Démarche et paramètres d'analyse :

Sur la base de l'expérience du Bardo, il a été retenu la démarche et les paramètres d'analyse suivant :

1- Prise en considération des emprises de terrain et des surfaces bâties

développées des différentes tranches du Bardo telles qu'elles ressortent dans l'enquête parcellaire de ce projet.

- 2- Prise en considération des couts (terrain et bâtie) des différentes tranches du Bardo tels qu'ils nous ont été communiqués par la Direction des domaines.
- 3- Recherche pour chacun des sites recensés de la similitude la plus appropriées avec une des tranches expropriées du Bardo.
- 4- Détermination des emprises de terrain et des surfaces bâties développées des différents sites recensés.
- 5- Application, pour chacun des sites recensés, des couts (terrain et bâtie) correspondants du site estimé comme étant le plus similaire du Bardo.
- 6- Détermination du cout global pour l'expropriation de chacun des sites recensés.
- 7- Détermination du cout global pour l'expropriation de tous les sites recensés.

Par application des couts dégagés dans le site de référencé qu'est « Bardo », il est donné ci-dessous les couts détaillés et globaux nécessaires pour envisager l'éradication des sites occupés par l'habitat illicite en dur et aussi la récupération des assiettes foncières. Cette action est envisagée dans la cadre juridique de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Tableau 23: Estimation des couts "terrain et bâti" pour l'expropriation des différents sites

Secteurs urbains	N° de sites	Surfaces foncières (m2)	Tranches similaires du projet du Bardo retenues pour chacun des sites	Ratios estimatifs des surfaces appartenant à l'Etat (%)	Ratios estimatifs des surfaces privées (%)	Ratios estimatifs des surfaces baties (%)	surfaces des terrains privés expropriables (m²)	surfaces au sol du bati privé expropriable (m²)	nombre moyen de niveaux du bati privé expropriable	surfaces développés du bati privé expropriable (m²)	P/U (DA) pour le terrain	P/U (DA) pour le bâti	montant global (DA)
Ziadia	1	89 879	Ain Asker 2 - P1	32,08%	67,92%	57,00%	61 045,82	51 231,03	2,00	102 462	10000	12000	1 840 002 888
El Gammas	2	67 416	Ain Asker 1	35,22%	64,78%	35,56%	43 672,08	23 973,13	2,00	47 946	9000	10000	872 511 355
	3	190 668	Ain Asker 2 - P1	32,08%	67,92%	57,00%	129 501,71	108 680,76	2,00	217 362	10000	12000	3 903 355 296
	4	85 087	Av de Roumanie 2	26,61%	73,39%	89,84%	62 445,35	76 442,16	2,00	152 884	11000	12000	2 521 510 702
	5	47 733	Av de Roumanie 2	26,61%	73,39%	89,84%	35 031,25	42 883,33	2,00	85 767	11000	12000	1 414 543 589
	6	127 551	Ain Asker 2 - P1	32,08%	67,92%	57,00%	86 632,64	72 704,07	2,00	145 408	10000	12000	2 611 224 072
	7	455 218	Ain Asker 1	35,22%	64,78%	35,56%	294 890,22	161 875,52	2,00	323 751	9000	10000	5 891 522 400
	8	274 119	Av de Roumanie 2	26,61%	73,39%	89,84%	201 175,93	246 268,51	2,00	492 537	11000	12000	8 123 379 506
	9	1 164 304	Av de Roumanie 2	26,61%	73,39%	89,84%	854 482,71	1 046 010,71	2,00	2 092 021	11000	12000	34 503 566 888
	10	479 039	Ain Asker 1	35,22%	64,78%	35,56%	310 321,46	170 346,27	2,00	340 693	9000	10000	6 199 818 546
	TOTAUX El Gammas		2 891 135					2 018 153,35	1 949 184,46		3 898 369		
Les Muriers	11	105 498	Av de Roumanie 2	26,61%	73,39%	89,84%	77 424,98	94 779,40	2,00	189 559	11000	12000	3 126 380 481
	12	69 948	Ain Asker 1	35,22%	64,78%	35,56%	45 312,31	24 873,51	2,00	49 747	9000	10000	905 281 006
	13	206 349	Av de Roumanie 2	26,61%	73,39%	89,84%	151 439,53	185 383,94	2,00	370 768	11000	12000	6 115 049 441
	14	471 034	Av de Roumanie 2	26,61%	73,39%	89,84%	345 691,85	423 176,95	2,00	846 354	11000	12000	13 958 857 073
	15	271 555	Av de Roumanie 2	26,61%	73,39%	89,84%	199 294,21	243 965,01	2,00	487 930	11000	12000	8 047 396 648
TOTAUX les Muriers		1 124 384					819 162,89	972 178,81		1 944 358			32 152 964 648
Sidi Mabrouk	16	117 689	Av de Roumanie 2	100,00%	0,00%	89,84%	0,00	105 731,80	2,00	211 464	11000	12000	2 537 563 142

Belle Vue	17	36 431	Ain Asker 2 - P1	32,08%	67,92%	57,00%	24 743,94	20 765,67	2,00	41 531	10000	12000	745 815 432
05 juillet	18	64 485	Av de Roumanie 2	26,61%	73,39%	89,84%	47 325,54	57 933,32	2,00	115 867	11000	12000	1 910 980 733
	19	190 221	Av de Roumanie 2	26,61%	73,39%	89,84%	139 603,19	170 894,55	2,00	341 789	11000	12000	5 637 104 225
	20	243 846	Ain Asker 1	35,22%	64,78%	35,56%	157 963,44	86 711,64	2,00	173 423	9000	10000	3 155 903 701
	21	125 592	Av de Roumanie 2	26,61%	73,39%	89,84%	92 171,97	112 831,85	2,00	225 664	11000	12000	3 721 856 124
TOTAUX 05 juillet		624 144				437 064,14	428 371,36		856 743				14 425 844 782
Boudraa Salah	22	533 575	Av de Roumanie 2	26,61%	73,39%	89,84%	391 590,69	479 363,78	2,00	958 728	11000	12000	15 812 228 338
	23	195 056	Ain Asker 2 - P1	32,08%	67,92%	57,00%	132 482,04	111 181,92	2,00	222 364	10000	12000	3 993 186 432
	24	44 327	Av de Roumanie 2	26,61%	73,39%	89,84%	32 531,59	39 823,38	2,00	79 647	11000	12000	1 313 608 482
	25	318 657	Av de Roumanie 2	26,61%	73,39%	89,84%	233 862,37	286 281,45	2,00	572 563	11000	12000	9 443 240 867
	26	778 864	Av de Roumanie 2	26,61%	73,39%	89,84%	571 608,29	699 731,42	2,00	1 399 463	11000	12000	23 081 245 208
	27	44 665	Ain Asker 2 - P1	32,08%	67,92%	57,00%	30 336,47	25 459,05	2,00	50 918	10000	12000	914 381 880
	28	195 750	Ain Asker 1	35,22%	64,78%	35,56%	126 806,85	69 608,70	2,00	139 217	9000	10000	2 533 435 650
TOTAUX Boudraa Salah		2 110 894				1 519 218,29	1 711 449,69		3 422 899				57 091 326 856
Kitouni	29	565 018	Av de Roumanie 2	100,00%	0,00%	89,84%	0,00	507 612,17	2,00	1 015 224	11000	12000	12 182 692 109
	30	253 955	Ain Asker 1	100,00%	0,00%	35,56%	0,00	90 306,40	2,00	180 613	9000	10000	1 806 127 960
	31	803 277	Av de Roumanie 2	100,00%	0,00%	89,84%	0,00	721 664,06	2,00	1 443 328	11000	12000	17 319 937 363
TOTAUX Kitouni		1 622 250				0,00	1 319 582,63		2 639 165				31 308 757 432
El Kantara	32	249 524	Ain Asker 2 - P1	100,00%	0,00%	57,00%	0,00	142 228,68	2,00	284 457	10000	12000	3 413 488 320
TOTAUX GLOBAUX		8 866 330	/				4 879 388	6 700 724		13 401 448	/	/	209 557 195 852

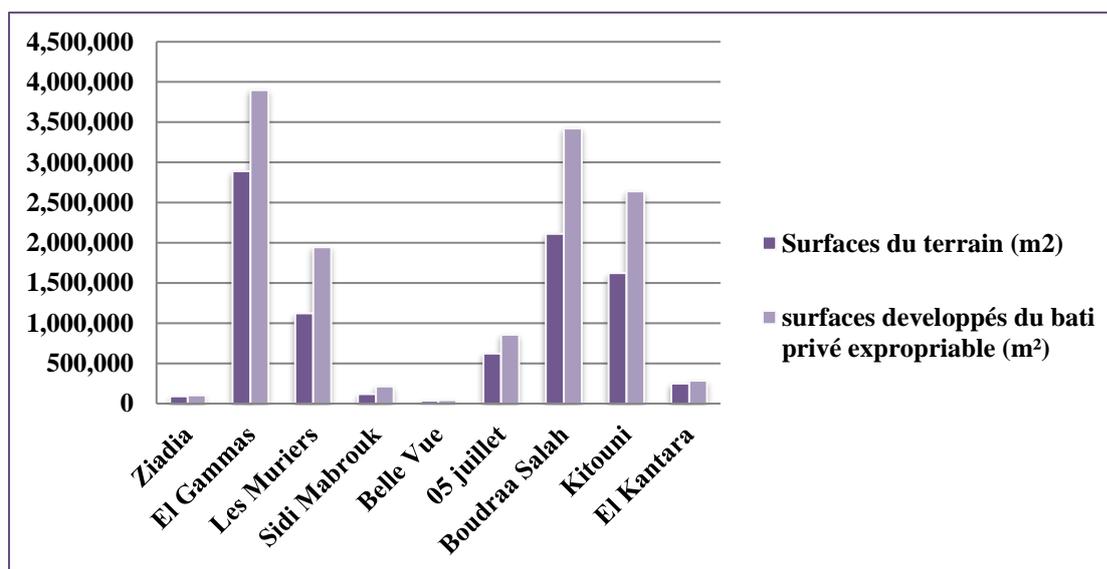
Source : la direction des domaines de la Wilaya de Constantine + Auteur

7. Analyse des résultats obtenus :

En préambule à l'analyse des résultats obtenus, il est très utile de rappeler que l'image des villes est fortement influencée par les différentes politiques foncières appliquées. Les deux premières décennies après l'indépendance ont énormément chamboulés la notion de la propriété privée puisque très tôt l'Etat a opté pour un système socialisant alors que la culture, l'histoire et aussi les coutumes ont toujours démontrés que l'Algérien est très attaché à la notion de propriété, surtout quand il s'agit de la « terre ».

Pour le cas de notre étude, il est constaté que la mauvaise prise en charge de la gestion du foncier consécutive aux diverses changements politiques et aussi la pression sociale ont largement contribué au fait que la présence de l'habitat illicite en dur est remarquée dans tous les secteurs urbains de la ville de Constantine avec des fréquences variables. Le graphique, ci-dessous, indique l'importance des surfaces des sites occupés par l'habitat illicite en dur par secteur urbain et à ce propos le secteur d'El Gammas et de Boudraa Salah sont ceux qui enregistrent la plus grande concentration de ce type d'habitat, avec une surface de terrain calculée à 2 891 135 m² pour le secteur d'El Gammas et une superficie bâtie développée de 3 898 369 m², ainsi qu'une surface de terrain calculée à 2 110 894 m² pour le secteur de Boudraa Salah et une superficie bâtie développée de 3 422 899 m².

Graphique 12 : La concentration de l'habitat illicite en dur par secteur urbain, Constantine



Source: dossier de l'enquête parcellaire du projet Bardo, Cabinet Benaissa Ahmed

L'éradication de ces sites entraînera, au même titre que pour les tranches déjà expropriées à « Bardo », un coût. Le calcul de ce coût de récupération des sites étudiés juste avant (tableau

20), dans le but de savoir combien coulerai à l'État pour dégager ces terrains dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

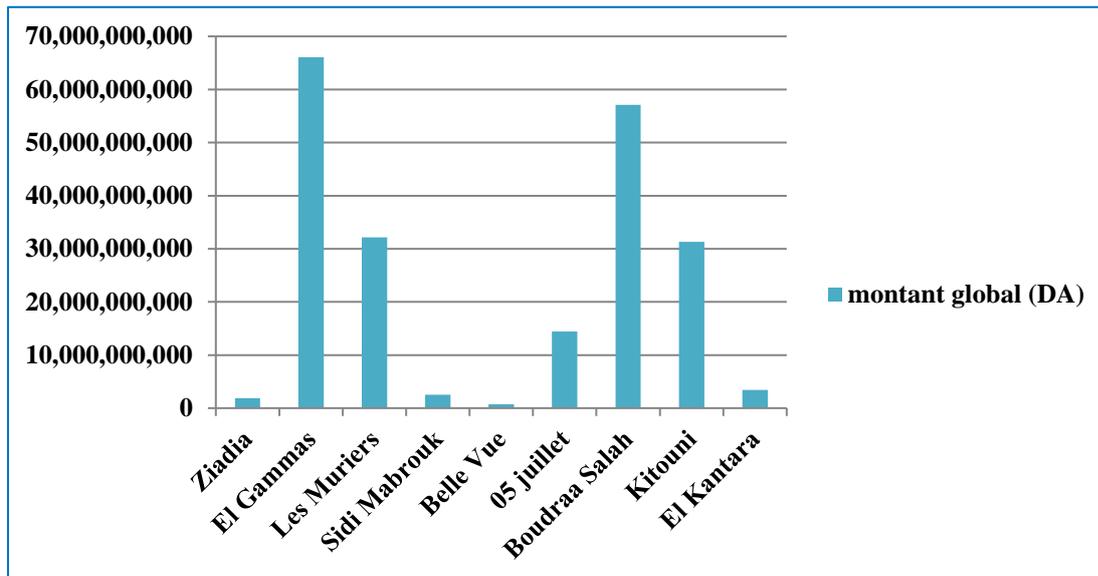
Tableau 24: Récapitulatif des résultats de calcul des couts de récupération des sites

Désignations	Évaluations
Superficie globale des 5 tranches expropriées du projet "bardo" après démolition des constructions	203229 m ²
Cout global engagé par l'état pour les tranches déjà expropriées du projet "bardo". Terrain et constructions	4 093 775 000DA
Cout de revient au m ² engagé par l'état pour les tranches déjà expropriées du projet "bardo". Valeur du terrain apres destruction des constructions	$(4\ 093\ 775\ 000\text{DA} / 203229\ \text{m}^2) = 20\ 143\ \text{DA/m}^2$
Superficie terrain après démolition des constructions pour les 32 sites de la simulation	8 866 330 m ²
Cout global terrain et constructions à mobiliser par l'état pour les 32 sites de la simulation	209557195852 DA
Cout au m ² à mobiliser par l'état pour les 32 sites de la simulation	$(209\ 557\ 195\ 852\text{DA} / 8\ 866\ 330\ \text{m}^2) = 23635\ \text{DA/m}^2$

source: la direction des domaines de la Wilaya de Constantine + Auteur

Il est normal que les couts d'indemnisation les plus élevés seront consacrés aux secteurs urbains d'El Gammas (66 041432352 DA) et de Boudraa Salah (57091326 856 DA).

Graphique 13 : L'importance des couts d'indemnisation par secteur urbain



Source : la direction des domaines de la Wilaya de Constantine + Auteur

Pour pouvoir porter un jugement de valeur sur les résultats obtenus, il faut se référer aux prix de référence déterminés, et utilisés, par les services de la Direction des Domaines de la wilaya de Constantine (Image ci-après). Les prix de référence disponibles actuellement étant ceux de l'année 2012.

Image 17 : couts des terrains à Constantine, année 2012

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère des Finances
Direction des Domaines
la Wilaya de Constantine
SERVICE DES EXPERTISES
DES EVALUATIONS DOMANIALES
BUREAU DES ETUDES ET DE LA SYNTHESE
Unité : Du Marché Immobilier Local
année 2012.

وزارة المالية
مديرية أملاك الدولة
ولاية Constantine
مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية
مكتب الدراسات والتحليل
دراسة السوق المحلي لسنة 2012

TERRAINS A BATIR

DAIRA : CONSTANTINE
COMMUNE : CONSTANTINE

Centre Ville	=	45 000,00 DA/M ²	à	60 000,00 DA/M ²
Résidentiel	=	30 000,00 DA/M ²	à	45 000,00 DA/M ²
Périphérie	=	18 000,00 DA/M ²	à	30 000,00 DA/M ²
Faubourg	=	10 000,00 DA/M ²	à	18 000,00 DA/M ²
Grand Isolement	=	6 000,00 DA/M ²	à	10 000,00 DA/M ²
Zone Industrielle	=	45 000,00 DA/M ²	à	60 000,00 DA/M ²
Zone d'activité	=	45 000,00 DA/M ²	à	60 000,00 DA/M ²

-1-

Source : Domaines de la wilaya de Constantine

Même si le cout unitaire des terrains, récupérés sur le site du Bardo ou ceux ayant fait l'objet de la simulation, restent tout à fait conforme au marché foncier, il faut observer que l'effort financier que doit engager l'Etat est extrêmement important.

L'éradication du quartier de Bardo qui avait pour but de récupérer l'assiette foncière et procéder à une opération de renouvellement urbain a couté très cher à l'Etat et cette situation aurait pu être évitée.

Pour mieux comprendre les facteurs ayant encouragés la création de ces différents ensembles illicites en dures, il est nécessaire de s'intéresser à trois paramètres :

- L'identification des propriétaires initiaux,
- L'observation de configuration des secteurs,
- Le moyen de vente pratiqué par les propriétaires initiaux.

7.1 L'identification des propriétaires initiaux

Le tableau suivant fait ressortir les principaux propriétaires initiaux recensés à travers une enquête sur les lieux et sur des actes anciens.

Tableau 25: recensement des principaux propriétaires antérieurs sur les secteurs concernés

Secteurs concernés	Principaux propriétaires initiaux
Ziadia	État (initialement des colons) et Bachtarzi
El gammas	État (initialement des colons) et Bencheikh lefgoun
Les muriers	État (initialement des colons), Benabdelkader, Dif, Bentellais et Benidir
Sidi mabrouk	État (initialement des colons)
Bellevue	État (initialement des colons) et Ameziane
5 juillet	État (initialement des colons) , Chergui et Ammouchi
Boudraa salah	État (initialement des colons) et Chergui
Kitouni	État (initialement des colons)
El kantara	État (initialement des colons)

Source: Cadastre

Notre recherche nous a permis de constater que les propriétaires initiaux (ou plutôt leurs héritiers) ont procédé à d'importantes ventes de parties de leurs propriétés. Nous remarquerons que ces terrains privés qui ont été envahis par l'habitat illicite en dur. Ils ont connus des rétrocessions successives sous le régime de l'indivision et très souvent sur la base de simples actes sous seing privé contrairement aux terrains domaniaux et communaux sur lesquels l'Etat a réalisé quelques lotissements individuels et collectifs viabilisés et pourvus des commodités de base.

L'indivision est la situation juridique par laquelle au moins deux personnes détiennent en commun des droits sur un même bien, ou sur un même ensemble de biens sans qu'il y ait division matérielle de leurs parts.

L'indivision est définie par l'article 713 du code civil qui énonce que : « lorsque deux ou plusieurs personnes ont la propriété d'une chose, sans que la quote-part de chacune d'elles soit divisée, elles sont copropriétaires par indivis et, à moins de preuve contraire, les quotes-parts sont considérés comme égales ».

L'article 714, du même code, quant à lui stipule que : « tout copropriétaire à l'indivis a la pleine propriété de sa quote-part. Il peut en disposer, en percevoir les fruits et s'en servir, pourvu qu'il ne porte pas préjudice aux droits de ses cos-indivisaires ».

Le plus souvent l'indivision naît par voie de succession. Elle peut aussi résulter d'un achat effectué en commun par plusieurs personnes, ou encore de la vente par un propriétaire d'une partie de son bien à un tiers qui devient, par cet achat, son Co-indivisaire. Les effets de telles situations sont multiples:

- Incertitude concernant les exploitations réelles constituant la propriété indivise ;
- Confusion quant au titulaire du pouvoir de décision ;
- Si elle arrive à éviter ou à retarder le morcellement, la Co-indivision ne peut pas éviter le partage de revenu.

Comme il a été démontré plus haut, c'est, dans la majeure partie des cas, sur les terrains vendus dans l'indivision que nous constatons les plus grandes anarchies des quartiers malsains dans nos villes. Il s'agit d'ensembles immobiliers qui défient toutes les politiques publiques foncières et d'urbanisme.

Ces acquisitions par actes sous le régime de l'indivision quand elles sont mal comprises entraînent le sentiment de « bien connaître ses droits et ignorer totalement ses devoirs ».

Le plus important de ces devoirs, très répandu sur les sites de l'habitat illicite en dur, consiste en l'utilisation des actes sous seing privé dans les multiples cessions des parcelles de terrain.

Par ignorance des textes de la Loi et surtout pour éviter de payer les droits fiscaux et les tracasseries administratives, les transactions foncières ont continués et continuent encore de nos jours à se pratiquer avec des actes sous seing privé. Dans le cas de l'opération de « Bardo », de nombreuses familles ont connus les résultats de ces pratiques puisqu'elles n'ont pas bénéficiés des indemnités de l'opération d'expropriation.

7.2 L'observation de configuration des secteurs :

L'observation a été faite sur la base des deux critères importants que sont la topographie des secteurs et aussi les règlements d'urbanisme affectants ces secteurs.

1- Le critère topographique :

La carte SAFEGE qui est largement suffisante ainsi que l'exploitation des données fournies par les instruments d'urbanisme permettent d'avoir une observation fidèle de la topographie des secteurs qui peut être récapitulée sommairement comme suit :

Tableau 26: configuration topographique des secteurs urbains de la ville Constantine

Secteurs concernés	Configurations topographiques
Ziadia	-Reliefs rocheux et pente forte -Présence de boisements et de forêts.
El gammas	-Un versant à pente relativement faible au Nord, à l'opposé celui du Sud est fortement abrupt.
Les muriers	-Présence de grande zone de glissement -Terres agricoles à fortes potentialités. -Zones inondables sur les berges des deux Oueds Rhumel et Boumerzoug.
Sidi mabrouk	-Le plateau du Mansourah au Nord Est, s'étend du pied de Djebel Ouahch avec une altitude dépassant 650 m et s'incline du Nord Est vers le Sud-Ouest. Au Nord, ce plateau est nettement disséqué par une série de vallons. -Présence de boisements et de forêts.
Bellevue	-Présence de grande zone de glissement -Zones inondables sur les berges des deux Oueds Rhumel et Boumerzoug
5 juillet	-Présence de grande zone de glissement -Zones inondables sur les berges des deux Oueds Rhumel et Boumerzoug -Terres agricoles à fortes potentialités. -Présence de boisements et de forêts.
Boudraa salah	-Présence de grande zone de glissement
Kitouni	-Présence de grande zone de glissement -Présence de boisements et de forêts.
El kantara	-Reliefs rocheux et pente forte -Présence de boisements et de forêts.

Source: PDAU de Constantine élaborée en 2008 et en cours d'approbation

Pour cette observation nous remarquerons que :

- Un nombre important de secteurs présente des risques d'inondations.
- Un nombre important de secteurs présente de fortes pentes.
- Un nombre important de secteurs présente des risques de glissements.
- Un nombre important de secteurs présente des servitudes "boisements"..

2- Les reglements d'urbanisme sur les secteurs donnés par les instruments d'urbanisme peut être récapitulée, selon les orientations contenues dans le PUD et le PDAU, comme suit :

Tableau 27: actions d'interventions sur les secteurs urbains de la ville de Constantine

secteurs concernés	Interventions sur les secteurs urbains de la ville de Constantine	
Ziadia	-Des actions de réhabilitation et de mises à niveau sont nécessaires -Des opérations d'améliorations urbaines en faveur de l'habitat dans la ZHUN pour permettre une mixité urbaine.	-L'amélioration de la qualité de l'environnement. -Renforcé l'attraction vers les quartiers qui présentes l'émergence vers de nouvelles centralités. -L'amélioration du transport et de la circulation.
El gammas	-La restructuration des quartiers spontanés -Des actions de réhabilitation et de mises à niveau sont nécessaires	
Les muriers	-La restructuration des quartiers spontanés -Des actions de réhabilitation et de mises à niveau sont nécessaires -Des opérations d'améliorations urbaines en faveur de l'habitat dans la ZHUN pour permettre une mixité urbaine. -La densification après récupération des friches , poches urbaines , des terrains vides résultants de la démolition de zones inappropriées, des terrains vagues non occupés et des zones abritant des activités à déplacer, en leur attribuant des programmes en rapport aux besoins de la ville et des quartiers concernés.	
Sidi mabrouk	-La restructuration des quartiers spontanés -Des actions de réhabilitation et de mises à niveau sont nécessaires	
Bellevue	-Des opérations d'améliorations urbaines en faveur de l'habitat dans la ZHUN pour permettre une mixité urbaine. -La restructuration des quartiers spontanés -Des actions de réhabilitation et de mises à niveau sont nécessaires	
5 juillet	-Des opérations d'améliorations urbaines en faveur de l'habitat dans la ZHUN pour permettre une mixité urbaine. -La restructuration des quartiers spontanés -Des actions de réhabilitation et de mises à niveau sont nécessaires	
Boudraa salah	-La restructuration des quartiers spontanés -Des actions de réhabilitation et de mises à niveau sont nécessaires -L'éradication des bidons villes.	
Kitouni	-La restructuration des quartiers spontanés -Des actions de réhabilitation et de mises à niveau sont nécessaires -L'éradication des bidons villes.	
El kantara	-La restructuration des quartiers spontanés -Des actions de réhabilitation et de mises à niveau sont nécessaires	

Source: PDAU de Constantine élaborée en 2008 et en cours d'approbation

Pour cette observation nous remarquerons que, les secteurs en question ont besoin de restructurations, d'éradication des bidons villes, de réhabilitations et de mises à niveau ainsi que d'opérations d'améliorations urbaines.

CONCLUSION : Le foncier dans l'habitat illicite en dur à Constantine intramuros, référentiel le projet « BARDO »

L'habitat illicite en dur est évidemment du type individuel. Cette tendance à vouloir à tout prix habiter dans un logement du type « individuel » est tout à fait naturelle. L'Etat doit faire respecter la Loi et en même temps encourager et faciliter les procédures administratives aux propriétaires privés qui désirent réaliser des lotissements dans le cadre de la Loi n°90-29 du 01/12/1990, dont l'article 50 dispose que « le droit de construire est attaché à la propriété du sol ».

Construire quand on est propriétaire ne veut pas dire faire n'importe quoi. Ce droit s'exerce dans le strict respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol, il est soumis au permis de construire.

Même si le droit de disposer de sa propriété est constitutionnellement reconnu, des abus ont donné naissance aux différents sites abritant l'habitat illicite en dur à Constantine. A travers les évaluations faites pour leur éradication nous comprenons mieux l'ampleur des conséquences de ces abus de la part des citoyens (propriétaires ayants procédé aux ventes de terrain et aussi occupants actuels) et aussi de la part de l'administration pour son inaction.

Il est impératif de trouver des mécanismes pour encadrer rigoureusement les ventes de biens indivis, l'origine de toute l'anarchie qui règne dans ces sites trouve sa source dans cette ouverture prévue par la Loi actuellement.

TROISIEME SITE :

**LES ENJEUX ECONOMIQUES DU FONCIER URBAIN
DANS LA DENSIFICATION DES QUARTIERS : CAS DE «DAKSI ABDESSLEM»**

1. La pertinence du choix :

La question de l'avenir des grands ensembles, de leur évolutivité, de leur requalification, est un des points les plus épineux des politiques urbaines aujourd'hui.

En effet, ces espaces urbains connaissent des évolutions inquiétantes. Ils cumulent une série de handicaps économiques, sociaux et urbains qui attestent d'un délabrement de leurs structures. C'est là une des raisons pour lesquelles les quartiers des grands ensembles sont en difficulté.

Parmi toutes les difficultés, celle qui concerne la structure même du foncier, bâti ou non-bâti présente une confusion majeure (droit du sol mal établi, confusion entre espaces publics et espaces privés, parcellaire mal identifié, mal réparti et imbriqué). Cette situation a pour conséquence, le non respect d'un régime juridique appelé "la copropriété" et suscite des problèmes de gestion urbaine notamment les modifications anarchiques des logements dans les cités avec le non-respect de la mitoyenneté et des règles d'urbanisme, les nuisances sonores, l'insalubrité, le changement de destination des rez-de-chaussée, le manque d'équipements publics, l'anarchie dans le secteur commercial....etc. Parmi les principales raisons de ces maux urbains nous évoquons la densification de la cité Daksi à cause d'enjeux économiques spéculatifs

L'objectif de notre étude, est d'analyser le foncier et aussi la copropriété à travers une enquête détaillée réalisée sur le terrain, une série d'examen de calculs et de constat en comparaison avec la réglementation en vigueur.

Il est connu qu'en Algérie, ce qu'il est communément appelé « les grands ensembles » consiste en des groupements d'habitat de d'activité conçu dans les années 70, 80 et 90 pour la majorité, un peu moins aujourd'hui.

Souvent ils étaient dénommés ZHUN (zone d'habitat urbain nouveau) et ils ont été réalisés par les grandes entreprises du bâtiment qui ont fait la fierté de l'Algérie avant leur démantèlements à la fin des années 90 avec les réformes économiques, à Constantine il s'agit de Sonatiba, Ecotec, Dnc, etc.....

Ces grands ensembles appartenaient tous à l'État et les citoyens qui y résidaient étaient des locataires. La Loi 81-01 du 07 février 1981 est venue ensuite permettre à l'État de vendre aux ex locataires les logements et commerces qu'ils occupaient.

L'opération s'était déroulée très rapidement. Des états descriptifs de divisions des immeubles ont été dressés par du personnel insuffisamment qualifiés et des actes administratifs très sommaires ont concrétisés les cessions. Les cahiers des charges et les règlements de copropriété pour préciser les droits des nouveaux propriétaires sur les parties construites qu'ils occupent ainsi que sur les espaces extérieurs n'ont pas été élaborés.

Très vite des problèmes d'entretien et de gestion des bâtiments et espaces environnant ont commencés à se poser. Ils vont du plus simple comme le nettoyage des cages d'escaliers jusqu'au plus grave comme les transformations des façades ou l'accaparement des espaces communs. Les notions les plus élémentaires de la copropriété sont largement piétinées.

Parler de la copropriété en Algérie, c'est traiter un problème qui est encore d'actualité de nos jours même si les réformes économiques entreprises à partir de la fin des années 90 ont permis aux citoyens algériens d'avoir accès complètement au droit à la propriété.

Même si elle paraît simple, la copropriété est encadrée par une législation très importante : «Il s'agit en fait de la situation juridique d'un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots, comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans les parties communes» (Ordonnance 75-58 du 26 septembre 1975 portant Code civil, chapitre I et du livre III, page 134 article 743).

C'est une forme de détention est aussi une forme d'association ou une forme d'organisation et de gestion de la propriété collective.

Au moment où les pays développés ont déjà adapté leur législation relative à cet important facteur de vie en communauté pour passer à la copropriété dans sa dimension volumétrique, en Algérie, où les ensembles contemporains ne présentent pas la même complexité, nous continuons à en ignorer souvent les fondements et les conséquences qui en découlent.

L'exode massif vers les villes et les réflexes ruraux qui sont antinomiques avec la copropriété en milieu urbain et les conditions de vie dans les immeubles bâtis ont toujours été mal appréhendés (ou mal encadré) par l'administration.

Pourtant, "la copropriété" était pratiquée et respectée dans l'organisation des maisons traditionnelles avec un mode de vie centré sur une famille élargie ou encore plusieurs familles et une distinction claire entre parties privatives et parties communes. Ces dernières s'articulaient autour du patio avec une circulation interne et complexe constituée de

couloirs, seuils de portes et espaces tampons. Chaque espace était doté de ses propres règles. Le milieu urbain foisonne de règles et la présente thématique se propose d'en analyser une, il s'agit de:

- L'état du foncier et de la copropriété dans un ensemble urbain à Constantine : la cité "Daksi".

Celui-ci a été choisi parce qu'il compte parmi les premières extensions péri urbaines de la métropole de Constantine. Ce quartier actif et très attractif compte 29297 habitants⁷². Cette cité a été conçue et réalisée par des entreprises publiques et présente une grande similitude avec ce qui continu à se réaliser de nos jours.

La cité "Daksi" est une unité urbaine importante du quartier de Sidi Mabrouk dont le grand lancement remonte aux années 1960-1970. Jusqu'à ce jour ce site continu à subir une greffe (plutôt l'injection) de nouvelles occupations promotionnelles spéculatives grâce à une densification sauvage et non normée (habitat, commerces et équipements publics).

Pour pouvoir porter un jugement qui se rapprocherait le plus de l'objectivité, il a été nécessaire d'effectuer d'abord une analyse spatiale (état d'occupation actuelle) de ce site puis une approche juridique pour la hiérarchisation des droits sur les différents espaces.

2. La disponibilité de l'information cartographique :

Le but visé dans ce document étant, comme expliqué plus haut, celui de faire une analyse comparative de l'occupation du foncier actuelle avec les références techniques d'urbanisme d'une part et aussi l'état de la copropriété d'autre part.

Il était donc nécessaire de disposer de deux cartes essentielles que sont :

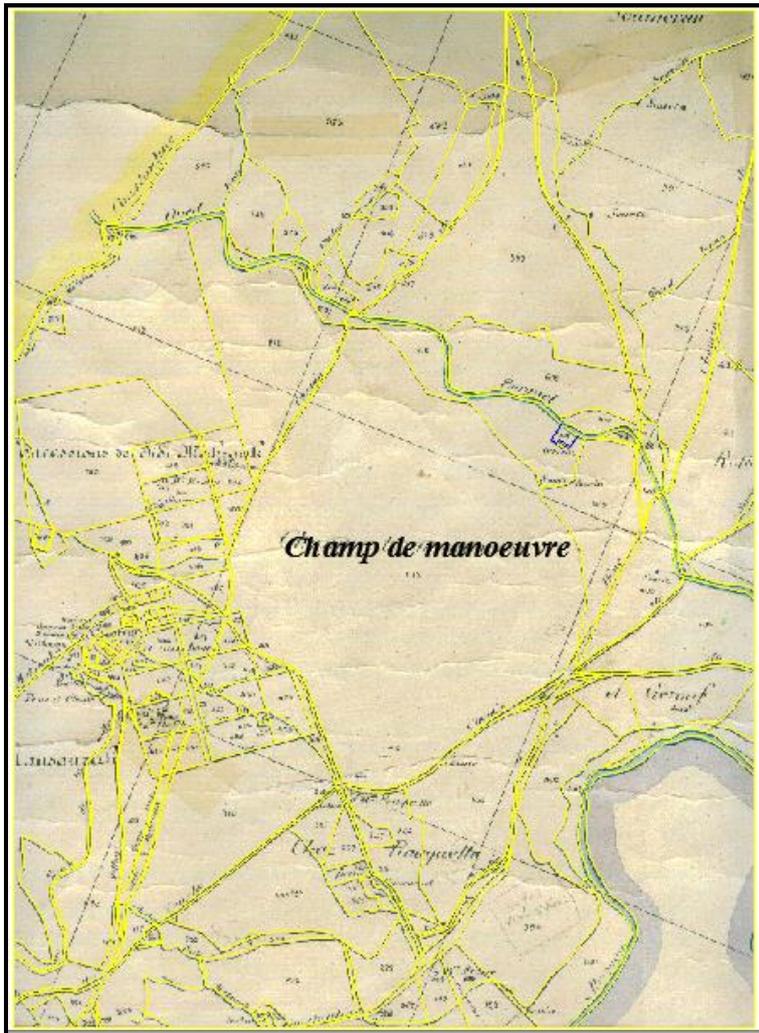
- Un fond cadastral du site.
- Un fond représentatif de la situation actuelle du site.

2.1 Pour les informations cadastrales :

Le fond cadastral de la cité Daksi tiré du cadastre Napoléonien de 1867 ci-dessous est extrait de la section B dite de Sidi Mabrouk de la ville de Constantine. Il s'agit du cadastre Napoléonien (élaboré par les Colons). Il est noté également que ce quartier de Sidi Mabrouk a été retenu parmi les premières sections à réaliser dans l'élaboration de notre cadastre général pour les sections urbaines. Ce plan (figure 23) a permis également de connaître la consistance cadastrale du site et aussi sa nature juridique.

⁷² La grille théorique des équipements et enquêtes personnelles, 2014.

Figure 23 : fond cadastral de la cité Daksi, Constantine



Source : la direction du Cadastre de Constantine 2014

2.2 Pour les informations cartographiques représentatives de la situation actuelle du site:

Comme pour la première et deuxième enquête des fonds cartographiques ont été recherchés pour procéder aux mesurages nécessaires pour les différents calculs qui seront effectués.

L'idéal pour cette troisième enquête aurait été celui de disposer d'un levé topographique suffisamment détaillé mais il est suffisant de se contenter de ce qui était disponible.

a) Le fond cartographie de la cité Daksi tiré de la carte « SAFEGE » Constantine :

Pour rappel, il faut préciser que la carte dite « SAFEGE » est en réalité une restitution de photos aériennes.

Il ne s'agit d'un plan de précision d'exécution mais sa fiabilité est largement suffisante pour cette étude.

Ce plan a permis de procéder, sur la base de nombreuses sorties sur le terrain, à la délimitation des différents projets pour ensuite en calculer les surfaces par les moyens informatiques.

Figure 24 :fond cartographique de la cité Daksi, Constantine



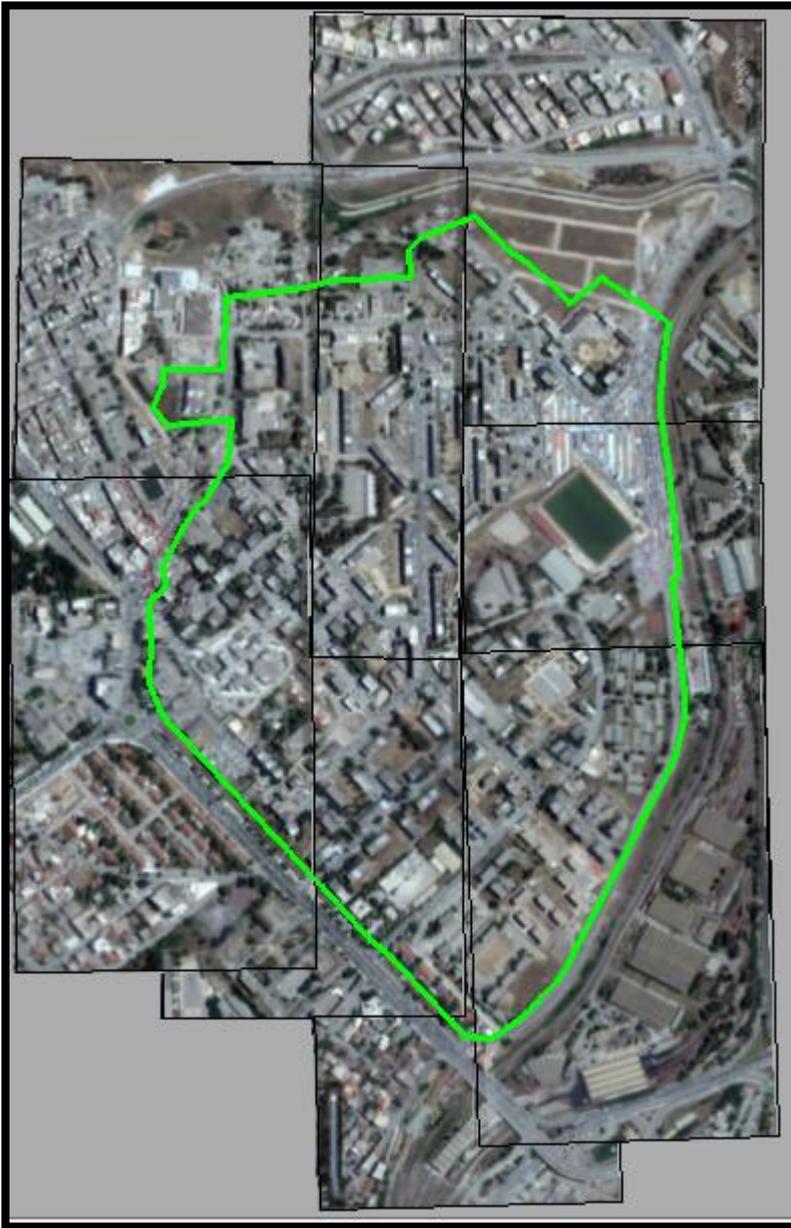
Source :carte « SAFEGE »2014

b) Imagerie satellitaire :

Pour les études d'urbanisme général, ce fond est d'une précision acceptable malgré les déformations liées à la technique de prise de vue.

L'image satellitaire ci-dessous est récente puisqu'elle date de 2014, elle a permis d'avoir une vision globale du site et aussi à procéder aux quelques complètement qui étaient mal représentés sur le fond « SAFEGE ».

Figure 25 :assemblage images satellitaires dela cité Daksi, Constantine



Source : Google Earth+ traitement de l'auteur

3. La disponibilité de l'information juridique :

La recherche de l'information juridique a visé les objectifs recherchés suivants :

3.1 Pour l'analyse spatiale :

Il a été retenu de s'appuyer sur la « grille théorique des équipements » qui est un document de programmation des équipements élaboré par la CADAT/BEREG en 1975. Même si cette dernière n'a pas le caractère officiel, le but étant celui de se replacer dans le contexte de la période de réalisation de la cité « Daksi » pour émettre pouvoir émettre un avis défendable.

3.2 Pour l'analyse de la copropriété :

Une recherche documentaire a permis de répertorier les textes juridiques de base pour cette analyse. Le site officiel internet du journal officiel a permis la récupération de l'ensemble des documents cités ci-dessous :

- La Loi 83-02 du 29 janvier 1983 (JO n°05) complétant la Loi 81-01 du 07 février 1981 portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'État, des collectivités locales, des offices de gestion immobilière et des entreprises, établissements et organismes publics.
- Le Décret 83-666 du 12 novembre 1983 (JO n°47) fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs.
- Le Décret exécutif n°81-97 du 16 mai 1981 (JO n°20) fixant les modalités de détermination des prix de cession des locaux à usage d'habitation cessibles.

4. La maîtrise de la méthodologie de traitement des informations :

Dans cette enquête également, une nombreuse documentation graphique et numérique comprenant des plans, des données juridiques et spécifiques (superficies, coûts, etc....) et des données d'enquêtes sur les sites a pu être constituée. Il y a aussi des informations requises obtenues auprès des administrations concernées (la Direction des Domaines, la Direction de l'Urbanisme, l'Agence du cadastre de Constantine, Conservation des hypothèques de Constantine...)

Toutes les données nécessaires à l'étude ont été numérisées (pour celles qui ne l'étaient pas) et des logiciels bien connus par le grand public ont été utilisés que sont l'Office : Excel pour les calculs numériques et Autocad : Pour le dessin et les calculs cartographiques.

5. La disponibilité des éléments de comparaison (la grille théorique des équipements) :

La recherche des éléments de comparaison s'était faite également sur la base du plan d'étude préalablement arrêté et des objectifs arrêtés. Pour rappel les objectifs arrêtés sont :

- L'analyse de l'état d'occupation actuel du site "Daksi".
- L'état de la copropriété dans la cité "Daksi".

a. Pour l'analyse spatiale :

Sur la base de la documentation cadastrale disponible, il a été procédé :

- 1- Une analyse comparative de sa consistance avec la situation réelle sur les lieux. A ce titre plusieurs visites sur les lieux ont été effectuées et de légers compléments ont été mentionnés sur les cartes.
- 2- Une délimitation des différents programmes de logements et équipements a également été effectuée.

Par la suite, toute la comparaison a été effectuée par rapport à la « grille théorique des équipements » CADAT/BEREG de 1975. Celle-ci organisait la répartition et la programmation des équipements publics selon des unités dites « de voisinage » ne dépassant pas les 3.500 habitants. Les bâtiments abritant des fonctions spécialisées, (santé, éducation...) y étant définis par leurs surfaces, calculées selon le nombre d'usagers d'une manière strictement théorique. Cette démarche était inspirée de la même pratique en vigueur en Europe.

Même si la grille théorique des équipements reste seulement une base de programmation uniquement théorique, cette référence est la plus appropriée puisque l'essentiel des aménagements du site de "Daksi" a été réalisé dans la période antérieure à l'année 1980 (80% des logements implantés sur ce site).

b. Pour l'analyse de la copropriété :

La comparaison en ce qui concerne l'état de la copropriété sera faite sur la base des dispositions des textes de Loi cités plus haut. Ceux-ci sont très complets et ne souffrent d'aucune ambiguïté. Il y a également de nombreux règlements de copropriété qui existent (des anciens et des nouveaux) et qui peuvent constituer une source documentaire très riche pour mieux comprendre la mise en application des textes législatifs.

6. Traitement de site :

6.1 D'un point de vue spatial :

Cette analyse, même si elle n'est pas exhaustive, elle est primordiale pour la pertinence des résultats qui seront obtenus et leur analyse. Elle a constitué à quantifier d'abord le type d'occupation de cette unité urbaine à travers des phases (dates) de concrétisation observées les plus importantes.

La difficulté qui a été rencontrée était surtout liée à la recherche des dates de réalisations des différents projets. Cette recherche a été effectuée principalement auprès des occupants eux-mêmes puisque les archives sont très difficiles à retrouver.

Cette reconstitution servira ensuite à émettre un constat comparatif des résultats obtenus avec ceux qui sont donnés par les référentiels disponibles.

6.1.1 L'assiette foncière :

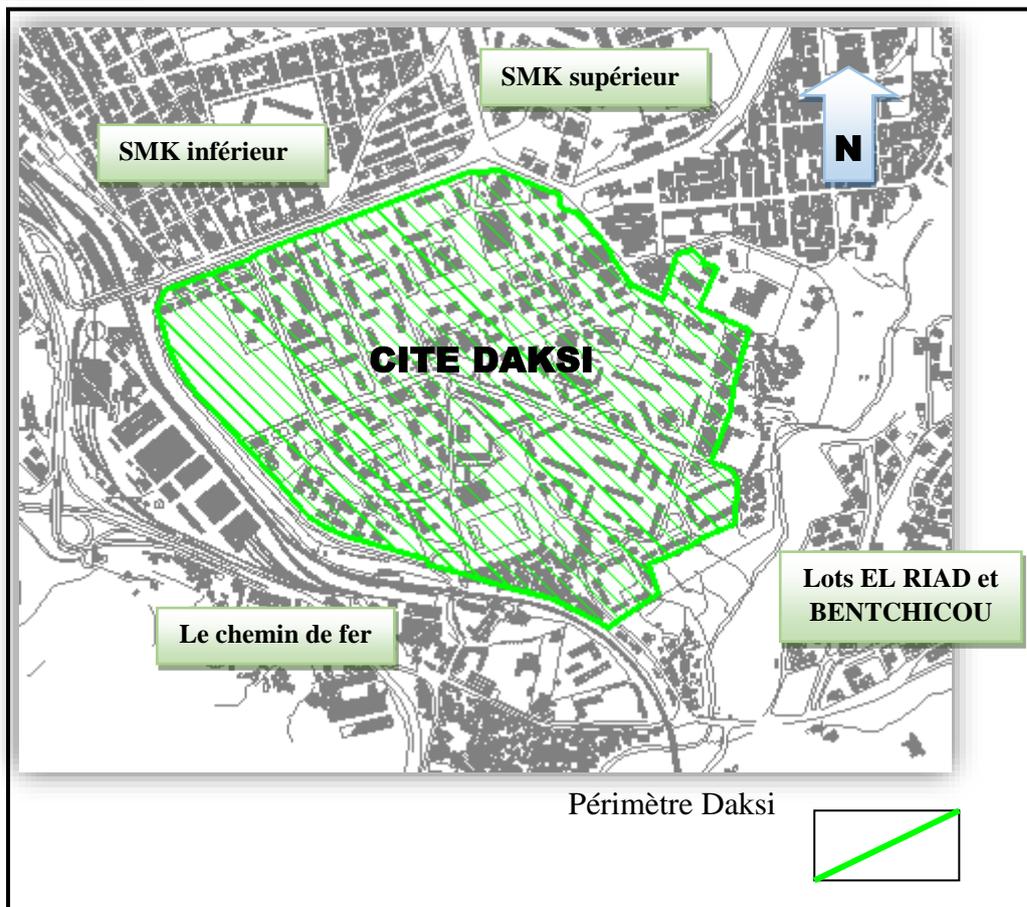
L'analyse foncière la plus complète d'une assiette de terrain consiste le plus souvent à en donner la localisation, les servitudes qui le grèvent, si elles existent, et la consistance cadastrale, à savoir la superficie (ou contenance), les limites et la nature juridique.

a) La localisation :

La cité "Daksi" est délimitée comme suit (figure 26) :

- Au Nord : Par les ronds-points du boulevard de l'"est "qui la sépare des autres unités urbaines du quartier de Sidi Mabrouk "supérieur".
- A l'Est : Par l'oued Berguet qui la sépare des lotissements El Riad et Bentchicou.
- Au Sud : Par la voie ferrée qui la sépare du quartier 4ème kilomètre.
- A l'Ouest : Par le même boulevard de l'"est "qui la sépare du quartier de Sidi Mabrouk "inférieur".

Figure 26 : Situation de la Cité Daksi, à Constantine



Source : Auteur

b) Les servitudes :

Il est connu que les servitudes peuvent être naturelles ou légales (artificielles).

Une servitude est une charge imposée sur un fonds (le fonds servant) pour l'usage et l'utilité d'un autre fonds (le fonds dominant) appartenant à un autre propriétaire.

Les servitudes naturelles : Ces servitudes sont dites « naturelles » car elles dérivent de la situation naturelle des lieux. L'exemple le plus démonstratif demeure la servitude d'écoulement des eaux. Celle-ci contraint le propriétaire d'un fonds situé en aval (le fonds servant) de recevoir les eaux qui découlent naturellement d'un fonds basé en amont (le fonds dominant).

Le propriétaire du fonds servant ne peut pas construire une digue pour empêcher ce phénomène naturel et celui du fonds dominant doit s'abstenir de tout acte qui serait susceptible d'aggraver la servitude.

Les servitudes légales : L'étude des servitudes légales impose de distinguer entre les servitudes d'utilité publique (elles se justifient par une nécessité dont bénéficient l'ensemble de la collectivité et sont généralement unilatérales. Ex. : l'obligation de laisser les fils électriques surplomber un terrain privé) et les servitudes d'utilité privée (instituées pour l'usage et l'utilité d'un autre fonds privé). Ces dernières peuvent être unilatérales ou réciproques.

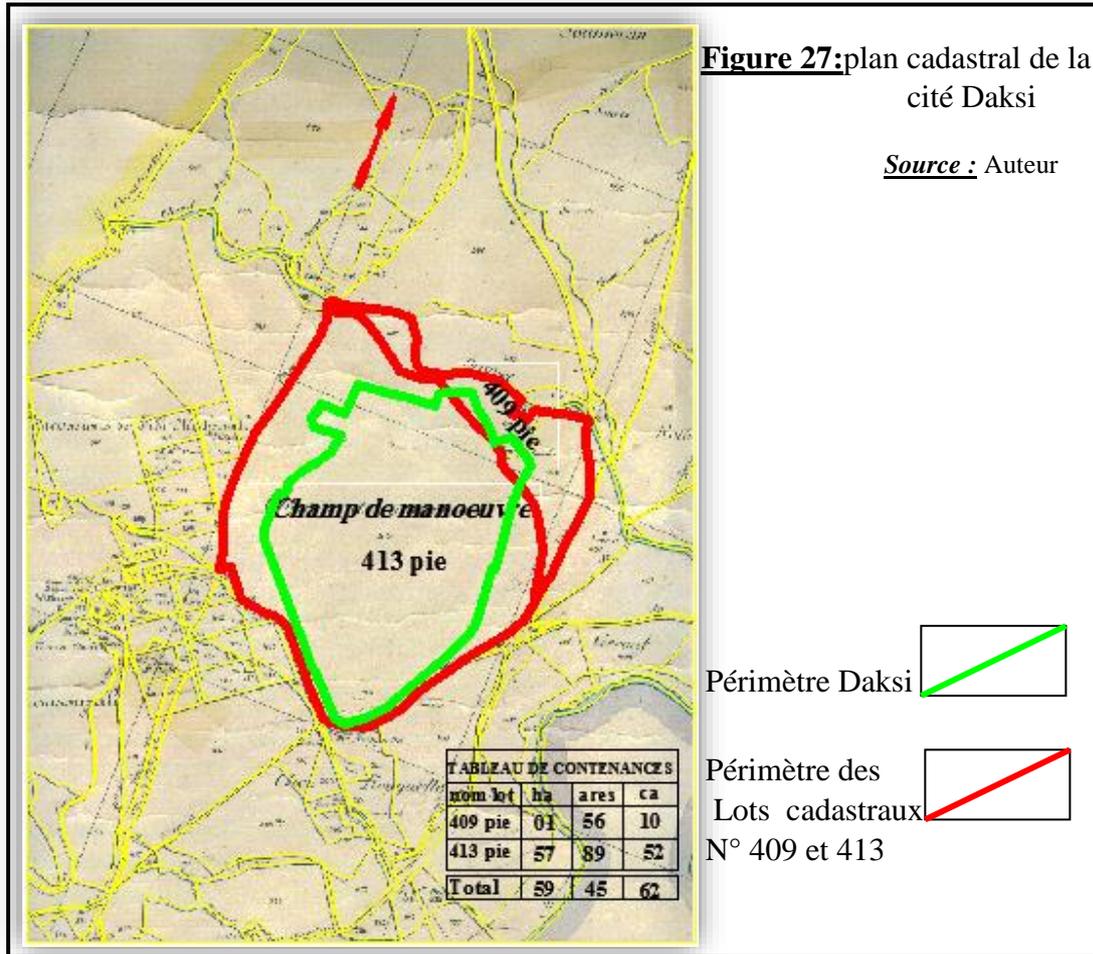
Pour le site originel de DAKSI, il n'a été trouvé aucune servitude particulière.

c) La consistance cadastrale :

- La contenance :

Les mesurages sur plan effectués par nos soins ont permis de déterminer la superficie globale de la cité DAKSI qui est de 59 hectares 45 ares et 62 ca (594562 m²)⁷³. Il s'agit là d'une donnée géométrique, et cette information ne peut être complète sur le plan juridique que si elle est accompagnée des indications cadastrales. A ce titre, il a été procédé à une application cadastrale du périmètre de la cité DAKSI, cette application a consisté à déterminer les lots (ou parties de lots) qui composent ce périmètre avec une numérotation du type « topographique ». Cette opération a donné le plan ci-dessous :

⁷³ Agence du cadastre de Constantine



Dans le cadre des délimitations de parcelles destinées à recevoir des projets, si cette délimitation englobe un ou plusieurs lots entiers ceux-ci ne change pas de numérotations.

Dans le cas où seulement des portions de lots sont touchées, ceux-ci gardent les mêmes numéros avec la mention « pie » qui signifie partie.

La nature juridique consiste à rechercher les propriétaires initiaux et actuels du terrain d’assiette de la cité DAKSI. Pour cette étape, il a été privilégié (pour des raisons de disponibilité de l’information) d’effectuer cette enquête sur les lots (ou parties de lots) avec une numérotation du type « topographique ».

Il est précisé que les résultats seraient les mêmes si cette enquête a été menée sur les lots (ou parties de lots) une numérotation du type « cadastrale ».

L’analyse du plan cadastral montre que le terrain d’assiette de l’espace étudié est composé de la réunion de deux parties des lots cadastraux n°409 et 413, tableau ci-dessous :

Tableau 28: la composition de la superficie globale de la cité DAKSI

N° lots	Surfaces totales des lots			Parties de lots dans le périmètre DAKSI		
	ha	ares	ca	ha	ares	ca
409	12	58	32	01	56	10
413	86	76	11	57	89	52
Totaux	101	93	22	59	45	62

Source : Agence du cadastre de Constantine+ Conservation des hypothèques de Constantine

- La nature juridique :

- Nature juridique à l'origine :

Il est appelé « nature juridique à l'origine », l'identification du (ou des) propriétaire connu et reconnu au moment de l'établissement du cadastre napoléonien en Algérie qui a débuté 1859 (consultation du répertoire cadastral).

- Le lot n°409 avait un statut « privé » et appartenait à "Busquenne".
- Le lot n°413 était Bien Domanial Beylek et habbous suivant l'Arrêté du Gouverneur General d'Algérie pris le 21 juillet 1876 et un échange avec la société La foret.

- Nature juridique actuelle :

Il est appelé « nature juridique actuelle », l'identification du (ou des) propriétaire connu et reconnu aujourd'hui, consignées au niveau de la Conservation des hypothèques de Constantine.

Les parties du lot n°409 (01 ha 56 ares et 10 ca) et du lot n°413 (57 ha 89 ares et 52 ca) (Figure 27) qui constituent l'assiette foncière de Daksi, sont toutes les deux Bien de l'Etat.

6.1.2 Historique de l'urbanisation du site :

Au lendemain de l'indépendance, ce site abritait simplement quelques pavillons servant à l'hébergement des officiers militaires et un petit stade de football. Il servait aussi à des manifestations temporaires lors des passages à Constantine du cirque et aussi des foires.

Il était connu sous l'appellation « Corse » ou « Champ de manœuvres » au motif que, pendant la période coloniale, il servait pour les courses de chevaux et quelques fois pour les exercices militaires.

L'aptitude de ses caractéristiques topographiques d'une part et aussi de sa proximité du grand ensemble urbain qu'est "Sidi Mabrouk" d'autre part, ont été à l'origine de son inéluctable urbanisation.

Ce terrain est constructible avec majoritairement une pente de 5% excepté dans sa partie Est, du côté de Oued el Kleb, où la pente varie de 5% à 15% mais qui était tout de même favorable à l'extension et à la construction. Ces paramètres laisse à penser que des risques naturels tels que les glissements de terrain, d'érosion ou d'inondation sont très faibles.

La dynamique spatiale de la cité « Daksi » a connu 04 grandes phases (figure 28).

Avant 1962 :

L'assiette foncière de « Daksi » représentait un vaste champ jusqu'à la réalisation d'un terrain pour les compétitions de chevaux. Après, il y a eu la création, dans son coté sud, d'un stade communale d'une superficie de 2,4949 ha, puis un quartier transit dans la partie nord la succédé.

Entre 1962-1980 :

Cette première phase se décompose en deux segments, que sont :

- De 1962 à 1970 : naissance d'un groupement de maisons précaires « au sud » adossé au stade communale (il s'agissait d'un site particulièrement favorable pour absorber l'exode rural massif qu'a connu la ville de Constantine à cette époque).
- De 1970 à 1980 : réalisation d'un grand nombre de logements collectifs (84 % du programme existant actuellement).

Au cours cette période, divers équipements d'accompagnements ont été réalisés pour une consommation foncière (y compris le stade communal existant) de 5,3011ha.

Entre 1980-1998 :

Cette période a aussi connu plusieurs opérations de réalisation de logements mais aussi la prolifération des bidonvilles dans la partie « Est » sur les rives d'Oued el Kleb (307 logements recensés) et de l'habitat illicite, en dur, à côté du siège de l'ONS (52 logements).

Une partie de ces habitations a été démolis dans le cadre des diverses opérations d'éradication de l'habitat précaire et ses occupants ont été déplacés.

Pendant cette période, divers équipements de base et aussi de haut niveau (la clinique rénale) ont été réalisés pour une consommation foncière de 7,0397ha.

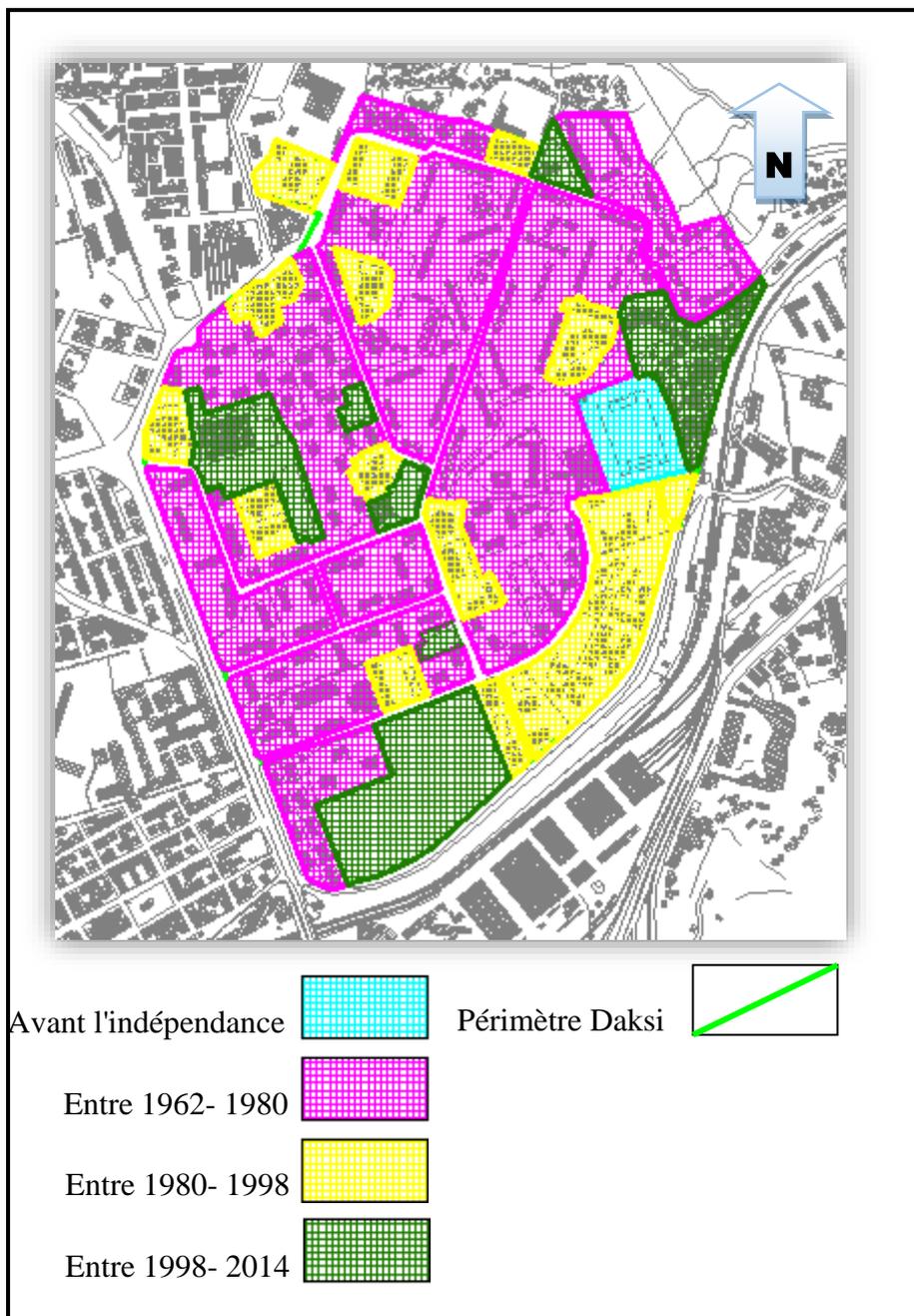
Entre 1998-2014 :

Même si le rythme de construction avait faibli, durant cette période, il est quand même signalé la réalisation d'autres programmes de logements composés des coopératives des militaires, du cadastre et aussi de la clinique rénale.

Là aussi, divers équipements de base et aussi de haut niveau (le siège de la wilaya) ont été réalisés pour une consommation foncière de 3,7770ha.

NB : Il est signalé également l'édification, autorisée, de quelques constructions individuelles (R+1 et R+3).

Figure 28 :Évolution de l'urbanisation dans la cité Daksi, Constantine



Source : Auteur

a) Consommation foncière globale :

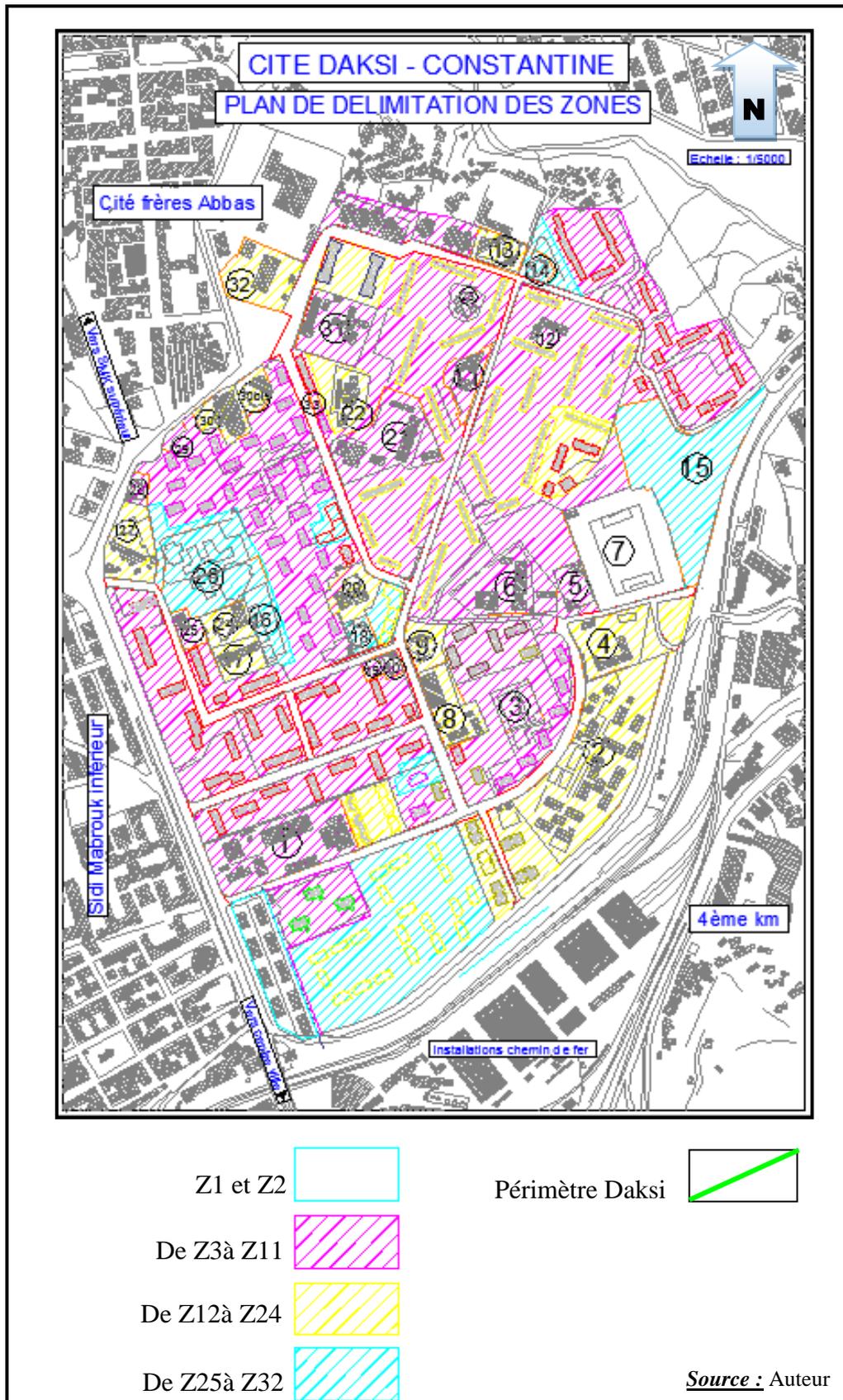
Tableau29:recapitulatif des superficies des zones selon les periodes d'urbanisation

Perimetre global du site de daksi		594562 m ²
Superficie des zones selon les periodes d'occupation en m ²		
Période P0	Avant l'indépendance en 1962	
ZONE N°	Z1	16508
	Z2	8441
Période P1	de 1962 à 1980	
ZONES N°	Z3	27300
	Z4	53229
	Z5	64360
	Z6	101661
	Z7	25522
	Z8	13622
	Z9	31009
	Z10	9253
	Z11	8306
Période P2	de 1980 à 1998	
ZONES N°	Z12	6031
	Z13	2727
	Z14	5186
	Z15	4796
	Z16	7268
	Z17	5556
	Z18	3791
	Z19	5584
	Z20	7914
	Z21	1912
	Z22	4594
	Z23	36903
	Z24	4316
	Z25	6512
Période P3	de 1998 à 2014	
ZONES N°	Z26	21269
	Z27	18711
	Z28	1989
	Z29	4131
	Z30	1943
	Z31	37732

	Z32	3646
Recapitulatif des superficies des zones en m²		
Période P0	Avant l'indépendance en 1962	24949
Période P1	de 1962 à 1980	334262
Période P2	de 1980 à 1998	103090
Période P3	de 1998 à 2014	89421
Somme totale des surfaces des zones		551722
Superficie de la voirie principale		42840
Superficie totale zones et voirie principale		594562
Soit 59 hectares 45 ares et 62 ca		

Source : Auteur

Carte 8 : délimitations des zones dans la cité Daksi, Constantine



b) Consommation foncière destinée aux équipements :

Dans cette cité "DAKSI", le nombre et la diversité des équipements sont très importants. L'appréciation peut être trompeuse puisqu'il se pourrait qu'il y ait suréquipement dans certains secteurs ou aussi sous-équipement dans d'autres secteurs.

Tableau 30:recapitulatif global du foncier des equipements		
Nature	n°	Surface
Lycée (Saadi Tahar Harath)	1	13529
Centre de formation professionnel (chahid Sayed Mouhamend)	2	23634
Aire de jeux	3	2939
Ecole primaire (Hachmi Mohamed Saleh)	4	6567
Salle Omni sport	5	1931
Ecole secondaire (Khaled ibnou El Walid)	6	8097
Stade Communal (Hassan Bourtel)	7	16508
Ecole secondaire (El Ikhwa Boussalem)	8	5158
Une Mosquée	9	2749
La SAA	10	720
Locaux commerciaux	11	2834
Locaux commerciaux	12	524
Une Mosquée	13	2727
Annexe de Mosquée	14	997
Marché couvert (Chahid Massaid abd el Madjid)	15	21269
Logements d'astreinte Wilaya	16	2753
Ecole primaire (Abou oubaida Ibn el Djarah)	17	2737
CASNOS	18	1372
Locaux commerciaux	19	558
Polyclinique (Laaroubi)	20	3793
Ecole secondaire (Ibn Zaydoune)	21	10068
Centre de santé (Bachi Mantouri)	22	2942
Hammam	23	1591
Centre culturel (Rachid en Ksantini)	24	2846
Locaux commerciaux	25	1539
Le siège de la Wilaya de Constantine	26	11379
La clinique rénale	27	5547
Locaux commerciaux	28	1020
Marché couvert (Amar Boukrouche)	29	514
Centre des handicapés mentaux et centre des sourds muets.	30	3278
Annexe Centre des handicapés mentaux.	30bis	1907
Ecole primaire (Abd el hak el Madjid)	31	6874
L'ancien siège de l'ONS	32	6512
Entreprise communale (unité éclairage publique)	33	273
Surface totale des équipements		177686

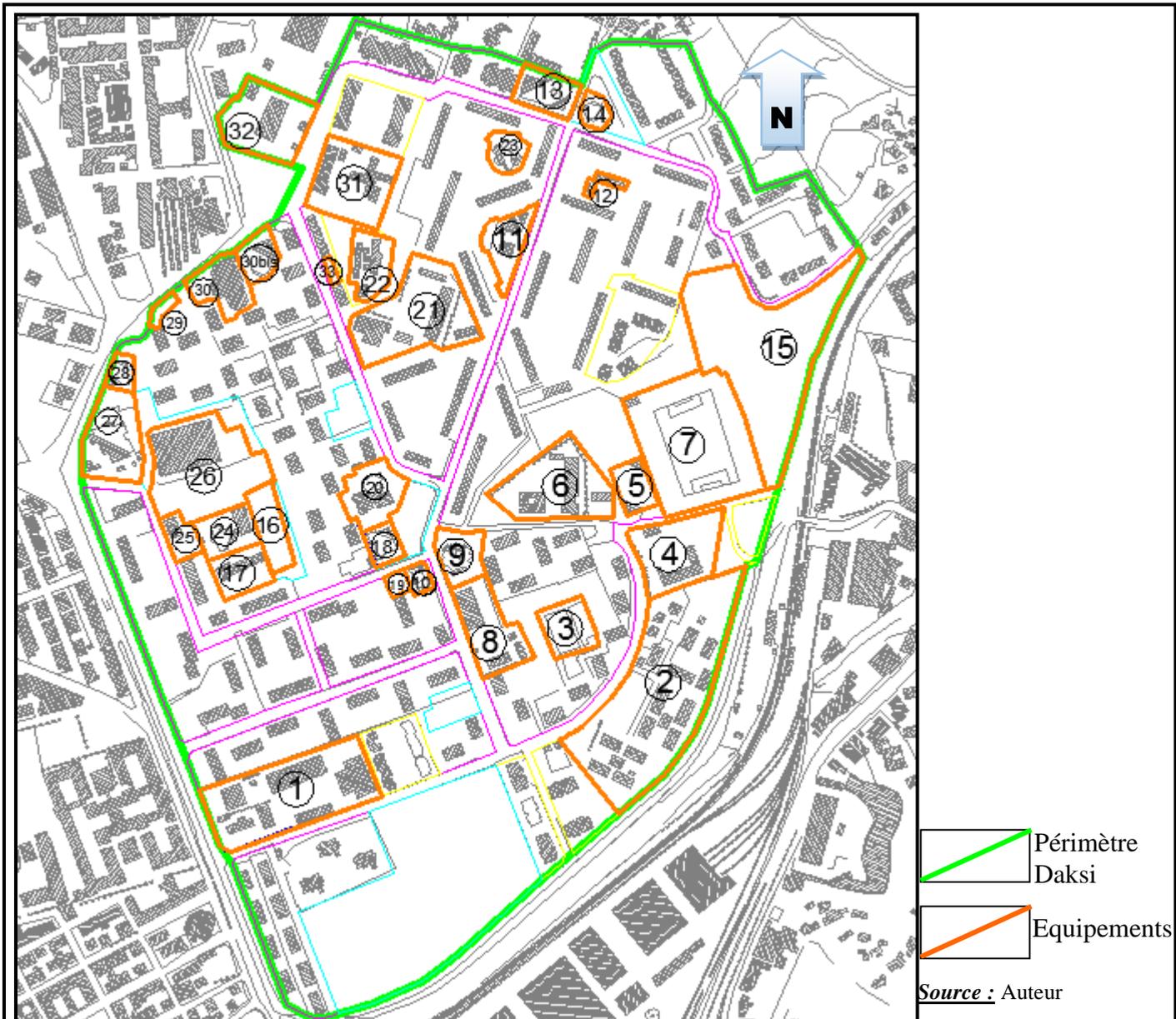
soit 17 hectares 76 ares et 86 ca	
Nombre total des équipements	34 équipements
Superficie globale du terrain occupée par les équipements.	17 hectares 76 ares et 86 ca

Tableau 31: Etat récapitulatif des équipements réalisés de 1962 - 2012

Équipements scolaires	03 Écoles ; 02 C.E.M, 01 lycée et C.F.P.A
Équipements de santé	Clinique des maladies rénales (1987) et polyclinique (1983) et centre de Santé.
Équipements administratifs	Caisse de sécurité sociale, siège de la wilaya de Constantine (2006) et Logements d'astreinte Wilaya, siège de la SAA et L'ancien siège de l'ONS.
Équipements sociaux	Centre des handicapés mentaux (1989) et centre des sourds muets.
Équipements commerciaux et de services	2 marchés couverts (736 locaux), 5 locaux commerciaux et un hammam, Entreprise communal (unité éclairage publique)
Équipements culturels et religieux	Centre culturel (1982) et 2mosquées et une Annexe de mosquée
Équipements sportifs	Salle omni sport (1996), Aire de jeux et stade communal.

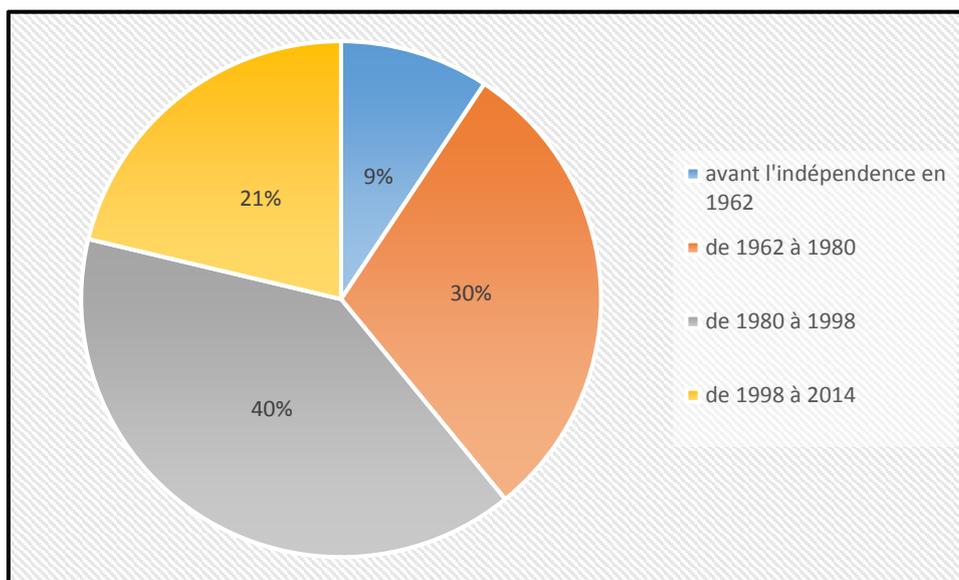
Source : D.U.C.H Constantine, 2014

Figure 29 : Situation des équipements à Daksi, Constantine



- | | |
|---|---|
| 1- Lycée (Saadi Tahar Harath) | 18- CASNOS |
| 2- Centre de formation professionnel (chahid Sayed Mouhamend) | 19- Locaux commerciaux |
| 3- Aire de jeux | 20- Polyclinique (Laaroubi) |
| 4- École primaire (Hachmi Mohamed Saleh) | 21- Ecole secondaire (Ibn Zaydoune) |
| 5- Salle Omni sport | 22- Centre de santé (Bachi Mantouri) |
| 6- École secondaire (Khaled ibnou El Walid) | 23- Hammam |
| 7- Stade Communal (Hassan Bourtel) | 24- Centre culturel (Rachid en Csantini) |
| 8- École secondaire (El Ikhwa Boussalem) | 25- Locaux commerciaux |
| 9- Une Mosquée | 26- Le siège de la Wilaya de Constantine |
| 10- La SAA | 27- La clinique rénale |
| 11- Locaux commerciaux | 28- Locaux commerciaux |
| 12- Locaux commerciaux | 29- marché couvert(Amar Boukrouche) |
| 13- Une Mosquée | 30- Centre des handicapés mentaux et centre des sourds muets. |
| 14- Annexe de Mosquée | 31- Ecole primaire (Abd el hak el Madjid) |
| 15- marché couvert (Chahid Massaid abd el Madjid) | 32- L'ancien siège de l'ONS |
| 16- Logements d'astreinte Wilaya | 33- Entreprise communal (unité éclairage publique) |
| 17- École primaire (Abou oubaida Ibn el Djarah) | |

Graphique 14 : État récapitulatif du foncier consommé par les équipements à travers les quatre (04) périodes d'urbanisation dans la cité Daksi, Constantine



Source : Auteur

Tableau 32:recapitulatif du foncier des équipements de la période "p0" avant l'indépendance en 1962

Stade Communal (Hassan Bourtel)	7	16508
Surface totale des équipements		16508
Soit 01 hectare 65 ares et 08 ca		

Tableau 33:recapitulatif du foncier des équipements de la période "p1" allant de 1962 a 1980

Nature	n°	Surface
Lycée (Saadi Tahar Harath)	1	13529
Aire de jeux	3	2939
Salle Omni sport	5	1931
Ecole secondaire (Khaled ibnou El Walid)	6	8097
La SAA	10	720
Locaux commerciaux	11	2834
Locaux commerciaux	12	524
Locaux commerciaux	19	558
Ecole secondaire (Ibn Zaydoune)	21	10068
Hammam	23	1591
Locaux commerciaux	25	1539
Locaux commerciaux	28	1020
Marché couvert (Amar Boukrouche)	29	514
Ecole primaire (Abd el hak el Madjid)	31	6874
Entreprise communale (unité éclairage publique)	33	273

Surface totale des équipements	53011
Soit 05 hectares 30 ares et 11 ca	

Tableau 34: recapitulatif du foncier des equipements de la periode "p2" allant de 1980 a 1998		
Nature	n°	Surface
Centre de formation professionnel (chahid Sayed Mouhamend)	2	23634
Ecole primaire (Hachmi Mohamed Saleh)	4	6567
Ecole secondaire (El Ikhwa Boussalem)	8	5158
Une Mosquée	9	2749
Une Mosquée	13	2727
Ecole primaire (Abou oubaida Ibn el Djarah)	17	2737
Polyclinique (Laaroubi)	20	3793
Centre de santé (Bachi Mantouri)	22	2942
Centre culturel (Rachid en Ksantini)	24	2846
La clinique rénale	27	5547
Centre des handicapés mentaux et centre des sourds muets.	30	3278
Annexe Centre des handicapés mentaux.	30bis	1907
L'ancien siège de l'ONS	32	6512
Surface totale des équipements		70397
Soit 07 hectares 03 ares et 97 ca		

Tableau 35: recapitulatif du foncier des equipements de la periode "p3" allant de 1998 a 2014		
Nature	n°	Surface
Annexe de Mosquée	14	997
Marché couvert (Chahid Massaid abd el Madjid)	15	21269
Logements d'astreinte Wilaya	16	2753
CASNOS	18	1372
Le siège de la Wilaya de Constantine	26	11379
Surface totale des équipements		37770
Soit 03 hectares 71 ares et 70 ca		

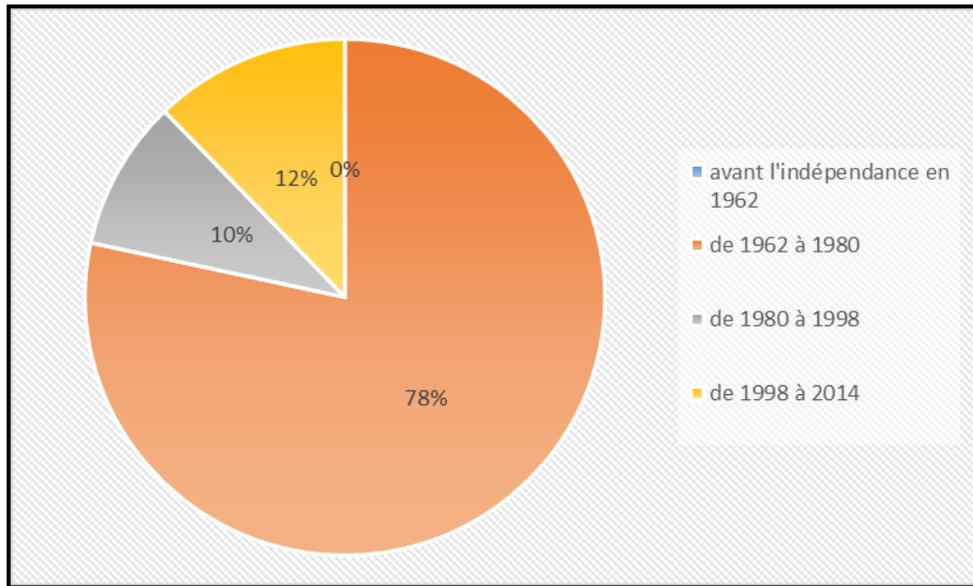
Source : Auteur

c) Consommation foncière destinée aux logements :

Tableau 36:recapitulatif du foncier des logements - emprise au sol

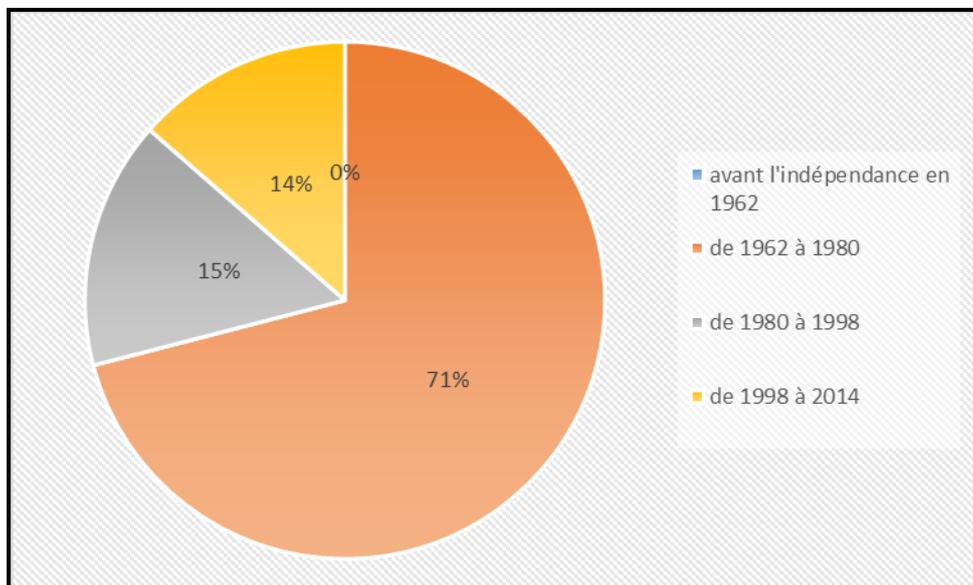
Tableau 36:recapitulatif du foncier des logements - emprise au sol																																		
Période P0	Avant l'indépendance en 1962																																	
Zones	Surfaces en m ²																												Totaux par zones					
Z1	0																																	0
Z2	0																																	0
Total de la période																													0					
Période P1	de 1962 à 1980																																	
Zones	Surfaces en m ²																												Totaux par zones					
Z3	807	650	255	255	255	255	386	386	192	192	192	270	270																				6295	
Z4	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	268	10447
Z5	466	466	602	602	537	537	773	773	333	333	220	228																					10508	
Z6	258	258	258	258	258	258	258	258	258	309	309	309	309	309	715	715	281	281	281	181	490	490	490	490	490	611	611	389					11672	
Z7	369	369	369	369	369	586	586	565	565																									6972
Z8	380	380	380	380	565	182																												2267
Z9	375	375	375	375	375	375	375	254	272																									5183
Z10	305	305	305																															915
Z11																																		0
Total de la période																													54259					
Période P2	de 1980 à 1998																																	
Zones	Surfaces en m ²																												Totaux par zones					
Z12	805	805																																1610

Graphique 15 : État récapitulatif du foncier consommé par les logements – emprise au sol à travers les quatre (04) périodes d’urbanisation dans la cité Daksi, Constantine



Source : Auteur

Graphique 16 : État récapitulatif du foncier consommé par les logements – tous les planchers de tous les étages à travers les quatre (04) périodes d’urbanisation dans la cité Daksi, Constantine

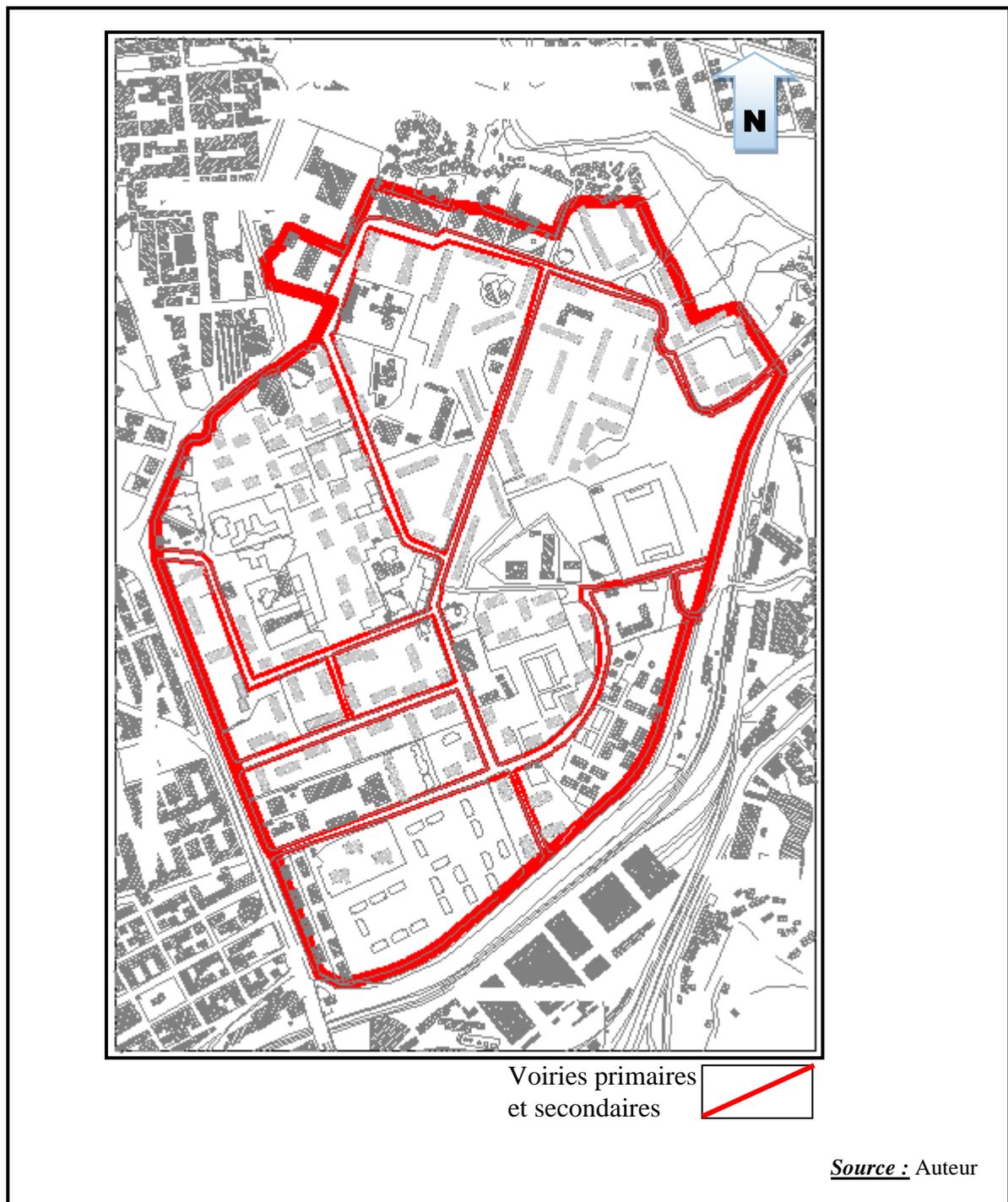


Source : Auteur

Tableau 38:recapitulatif des superficies des zones en m²	
Superficie totale du site	594562
Superficies totales de la voirie primaire	42840
Superficies totales des zones de la periode "p0" avant l'indépendance en 1962	24949
Superficies totales des zones de la periode "p1" allant de 1962 a 1980	334262
Superficies totales des zones de la periode "p2" allant de 1980 a 1998	103090
Superficies totales des zones de la periode "p3" allant de 1998 a 2012	89421
Superficies totales des équipements de la periode "p0" avant l'indépendance en 1962	16508
Superficies totales des équipements de la periode "p1" allant de 1962 a 1980	53011
Superficies totales des équipements de la periode "p2" allant de 1980 a 1998	70397
Superficies totales des équipements de la periode "p3" allant de 1998 a 2012	37770
Superficies totales au sol des logements de la periode "p0" avant l'indépendance en 1962	0
Superficies totales au sol des logements de la periode "p1" allant de 1962 a 1980	54259
Superficies totales au sol des logements de la periode "p2" allant de 1980 a 1998	6516
Superficies totales au sol des logements de la periode "p3" allant de 1998 a 2012	8447
Superficies totales des planchers logements de la periode "p0" avant l'indépendance en 1962	0
Superficies totales des planchers logements de la periode "p1" allant de 1962 a 1980	214218
Superficies totales des planchers logements de la periode "p2" allant de 1980 a 1998	46846
Superficies totales des planchers logements de la periode "p3" allant de 1998 a 2012	40856
Superficie de la voirie secondaire et espaces verts de la periode "p0" avant l'indépendance en 1962	8441
Superficie de la voirie secondaire et espaces verts de la periode "p1" allant de 1962 a 1980	226992
Superficie de la voirie secondaire et espaces verts de la periode "p2" allant de 1980 a 1998	26177
Superficie de la voirie secondaire et espaces verts de la periode "p3" allant de 1998 a 2012	43204

Source : Auteur

Figure 30 : Fond cartographique des voiries primaires et secondaires dans la cité Daksi, Constantine



d) Bilan des réalisations des logements :

Ce bilan des réalisations de logements ,étalé selon les périodes des concrétisations, va permettre d'une part de déterminer le nombre de la population vivant dans la cité "DAKSI" et aussi de mesurer le degré de saturation de ce site et son impact sur les droits contenus dans la copropriété.

Tableau 39: récapitulatif du nombre de logements

Période P0		Avant l'indépendance en 1962						
Zones	Nombre de logements							Totaux par zones
Z1								0
Z2								0
Total pour la période								0
Période P1		de 1962 à 1980						
Zones	Nombre de logements							Totaux par zones
Z3		320						320
Z4		80	560					640
Z5		20	20	504				544
Z6	80	10	20	564		32		706
Z7		220						220
Z8		720						720
Z9		140	20			32		192
Z10					24			24
Z11								0
Total pour la période								3366
Période P2		de 1980 à 1998						
Zones	Nombre de logements							Totaux par zones
Z12							128	128
Z13								0
Z14								0
Z15								0
Z16		70		48				118
Z17								0
Z18								0
Z19								0
Z20								0
Z21								0
Z22				72				72
Z23						64		64
Z24						96		96
Z25								0

Total pour la période							478
Période P3	de 1998 à 2012						
Zones	Nombre de logements						Totaux par zones
Z26							0
Z27							0
Z28		50					50
Z29				60			60
Z30			20				20
Z31				12			12
Z32							0
Total pour la période							142

Source: Auteur

Nombre de logements pour les zones de la période "p0" avant l'indépendance en 1962	0
Nombre de logements pour les zones de la période "p1" allant de 1962 a 1980	3366
Nombre de logements pour les zones de la période "p2" allant de 1980 a 1998	478
Nombre de logements pour les zones de la période "p3" allant de 1998 a 2012	142
Nombre total des logements pour les quatre périodes	3986

e) Bilan des habitants:

Tableau 40 : récapitulatif du nombre des habitants

Période P0	Avant l'indépendance en 1962						
Zones	Nombre des habitants						Totaux par zones
Z1							0
Z2							0
Total pour la période							0
Période P1	de 1962 à 1980						
Zones	Nombre des habitants						Totaux par zones
Z3		2352					2352
Z4		588	4116				4704
Z5		147	147	3704			3998
Z6	588	74	147	4145		235	5189
Z7		1617					1617
Z8		5292					5292
Z9		1029	147			235	1411
Z10					176		176
Z11							0
Total pour la période							24740
Période P2	de 1980 à 1998						
Zones	Nombre des habitants						Totaux par zones

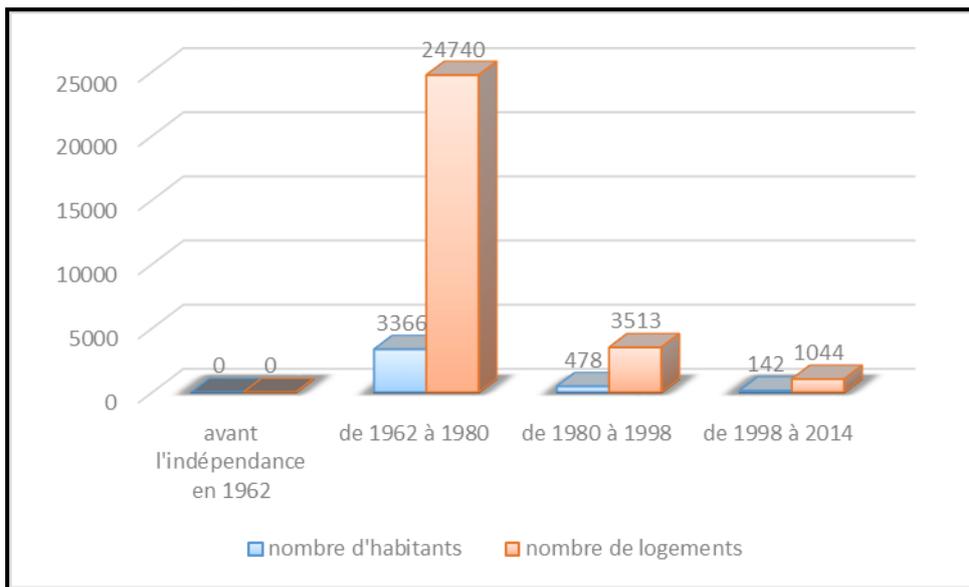
Z12							941	941
Z13								0
Z14								0
Z15								0
Z16		515		353				867
Z17								0
Z18								0
Z19								0
Z20								0
Z21								0
Z22				529				529
Z23						470		470
Z24						706		706
Z25								0
Total pour la période								3513
Période P3	de 1998 à 2012							
Zones	Nombre des habitants						Totaux par zones	
Z26								0
Z27								0
Z28		368						368
Z29				441				441
Z30			147					147
Z31				88				88
Z32								0
Total pour la période								1044

Source: la Grille théorique des équipements + enquêtes personnelles

*N.B: le nombre d'habitants est calculé suivant un TDL de 7,35 habitants par logement (la grille théorique des équipements), ce taux a été arrêté par la planification à l'horizon 2000.

Nombre des habitants pour les zones de la période "p0" avant l'indépendance en 1962	0
Nombre des habitants pour les zones de la période "p1" allant de 1962 a 1980	24740
Nombre des habitants pour les zones de la période "p2" allant de 1980 a 1998	3513
Nombre des habitants pour les zones de la période "p3" allant de 1998 a 2012	1044
Nombre total des habitants pour les quatre périodes	29297

Graphique 17 : État récapitulatif du nombre d'habitants et de logements à travers les quatre (04) périodes d'urbanisation dans la cité Daksi, Constantine



Source : Auteur

7. Les problèmes observés dans la cité du Daksi :

La cité du Daksi ressemble beaucoup à ces grands ensembles qui sont appelés « massifs ». Lors des nombreuses visites effectuées sur les lieux, la première impression qui se dégage est un effet repoussant. Il se dégage un sentiment de milieu très difficile à vivre à cause des faits suivants :

- La conception architecturale du bâti est monotone.
- La liaison mécanique avec le réseau routier de la ville est médiocre.
- les rues intérieures sont sous dimensionnées et toujours encombrées.
- Les espaces publics sont quasi inexistantes.
- Les nombreux espaces verts prévus sont devenus plutôt des parkings.
- La circulation mécanique y est infernale.
- La dégradation du bâti est alarmante et l'environnement est constitué de bidonvilles et d'habitat informel en dur, ce qui dévalorise encore plus l'image du quartier.
- La nuisance sonore et la promiscuité y sont extrêmes,
- Le manque d'équipements sportifs et récréatifs est très grand.
- L'hygiène y est absente.
- Le secteur commercial y est anarchique.

- Des rez-de-chaussée des bâtiments sont transformés en locaux commerciaux après démolitions des murs de façade qui sont des éléments porteurs mettant ainsi en danger ces édifices.

8. Analyse comparative :

Après la reconstitution de l'historique de l'ensemble urbain « Daksi » à travers les trois grandes phases citées plus haut (1962-1980, 1980-1998 et 1998-2012), la première impression qui se dégage est celle d'un urbanisme fait par injection ou plutôt un entassement de bâtiments à usage d'habitation et aussi des équipements.

8.1 Examen des ratios d'occupation et des densités :

Ce constat est établi pour une appréciation de la situation « après coup ». Il consistera à déterminer les densités d'occupation tout en précisant qu'une même densité peut se traduire par diverses formes d'habitat, et inversement, une même typologie d'habitat peut avoir des densités très différentes.

Il faut tout de même préciser que « La densité n'est ni un modèle, ni un outil de projet, mais plutôt une valeur à défendre, fondamentalement contextuelle et qui ne peut donc pas être ramenée à une norme »⁷⁴.

Si les COS et CES sont plutôt des éléments réglementaires de conception, la détermination des densités (brute et nette, de population) permettent de mesurer les besoins de la population, sa qualité de vie, les droits sur les espaces et aussi de faire des comparaisons.

Ces densités peuvent être classées selon des seuils; faible, moyen ou fort. Ces seuils peuvent être différents selon le type d'habitat. Les densités peuvent aussi permettre de définir des seuils pour les besoins en équipements (équipements scolaires en particulier). C'est ces paramètres qui ont été retenus dans cet essai.

Sur la base de tout ce qui a été énuméré ci-dessus, le choix de la grille théorique des équipements est retenue dans la thèse pour effectuer une analyse comparative avec les résultats de l'état des lieux actuel constaté sur le terrain, il est rappelé:

A- Que l'enquête et les calculs relatifs à l'état des lieux actuel du site de "Daksi" ont été fractionnés selon les quatre principales phases de son urbanisation que sont:

- La période "P0" d'avant l'indépendance 1962
- La période "P1" qui correspond à l'intervalle temps de 1962 à 1980
- La période "P2" qui correspond à l'intervalle temps de 1980 à 1998
- La période "P3" qui correspond à l'intervalle temps de 1998 à 2012

⁷⁴ C. Martos, J.B. Rigaudy, Habitat et formes urbaines, Densités comparées et tendances d'évolution en France, Fnau, oct. 2006.

B- Qu'historiquement, l'évolution démographique (Rabah BOUSSOUF, Constantine : D'une ville attractive à une ville répulsive) de la population de la commune de Constantine était :

Année	1830	1837	1880	1910	1930	1955
Habitants	30 000	20 000	41 000	48 000	100 000	120 000

Année	1960	1966	1977	1987	1998	2008
Habitants	200 000	245 621	345 566	443 727	462 055	448 028

C- Choix de la grille théorique des équipements à retenir:

Comparativement aux quatre périodes représentant les principales phases de l'urbanisation de "Daksi", il est déterminé ,par rapport au tableau de l'évolution démographique population de la commune de Constantine que:

- A la période P0 (1962): La commune de Constantine avait une population de 215000 habitants.
- À la fin de la période P1 (1980): La commune de Constantine avait une population de 375000 habitants.

Il a été retenu l'année 1980 de la période P1 simplement parce que 85 % du parc logement de "Daksi" a été réalisé à cette échéance.

En fonction donc des résultats de l'état des lieux à cette date , il a été retenus comme grille théorique des équipements de comparaison celle qui a été élaboré pour la ville de 250000 à 300000 habitants.

- Pour cette catégorie de villes (250000 à 300000):
- L'unité de base est composée de 318 logts pour 2400 habitants
- L'unité de voisinage est composée de 1270 logts pour 9580 habitants
- Le quartier est composé de 4440 logts pour 33300 habitants
- Groupement de quartiers composé de 9800 logts pour 72000 habitants
- Ville composé de 41000 logts pour 300000 habitants
- Au vu de la composition de la ville de Constantine, il a été retenu que "Daksi" serait: un quartier rattaché au groupement de quartier "Sidi Mabrouk" qui comprend également les quartiers de :
 - Sidi Mabrouk inférieur,
 - Sidi Mabrouk supérieur,
 - Mansourah,

- Cité des frères Abbas.
- Dans cette grille théorique des équipements, les ratios de programmation sont:

C1- Relation entre densité nette et brute.

Densité nette	50	60	70	80	90	100	120	150	200	250
Densité brute pour un quartier	35	40	44	48	51	54,5	60	66,5	75	81

C2- La Clé de répartition optimale des surfaces.

Catégories	Surfaces	%
Habitat	615	29,38
Equipement	539	25,75
Voirie	222	10,61
Infrastructures diverses	144	6,88
Espaces verts et réserves	345	16,48
Activités (1200m ² * 2000)	228	10,90
Total	2093	100 %

8.2 Étude comparative des résultats :

Comme indiqué préalablement, l'étude des résultats la plus objective sera faite par la comparaison des éléments obtenus lors du bilan de l'état des lieux du site "Daksi" avec les ratios et superficies fixés par la grille théorique des équipements.

Il ne peut y avoir autre comparaison que celle ci puisqu'il s'agit du seul élément de programmation qui était sensé guider l'administration et techniciens dans les opérations d'urbanisme.

Cette étude s'appuiera sur les points cités ci dessous:

- Premier constat: Une appréciation sur la taille de cette unité urbaine "Daksi".
- Deuxième constat: Une appréciation sur les ratios de surfaces données au m2 par habitant admissibles dans cette unité urbaine "Daksi".
- Troisième constat: Une appréciation sur l'état de "la copropriété" dans cette unité urbaine "Daksi".

Tableau 41: la synthèse des résultats de l'état des lieux.

Superficie globale de Daksi (en hectares)						59,4562		
Superficie globale de la voirie primaire (en hectares)						4,2840		
Périodes	Les surfaces de zones par période d'urbanisation en hectares)			Nombre de logements	Nombre d'habitants	Densité nette (logt/ha)	Densité de population (hab/ha)	Densité brute (logt/ha)
	Surf zones	Surf Logts + voies et espaces tertiaires	Surf Equipements					
Période 0	2,4949	0,8441	1,6508	0	0	106,57	492,75	67,04
Période 1	33,4262	28,1251	5,3011	3366	24740			
Période 2	10,3090	3,2693	7,0397	478	3513			
Période 3	8,9421	5,1651	3,7770	142	1044			
Totaux	55,1722	37,4036	17,7686	3986	29297			

Source : Auteur

A- Premier constat: Une appréciation sur la taille de cette unité urbaine "Daksi" :

Comme cité au chapitre qui traite du "Choix de la grille théorique des équipements", "Daksi" représente, sur le plan de l'appréciation de son poids urbain dans la ville de Constantine, une unité de voisinage rattachée au quartier de Sidi Mabrouk.

Le tableau, ci-dessous, fait ressortir que l'équilibre entre les densités « réelle/optimale » qui est de 119,06 % dépasse de près de 20 % la norme admise. Cela suffit pour en déduire que le site du quartier « Daksi » est sous dimensionné pour le nombre de logements qu'il contient.

- Sa superficie réelle étant de : 59,4562 hectares
- Sa superficie admissible pour le nombre de logements contenu aurait due être de : $59,4562 \text{ hectares} + (59,4562 \text{ ha} \times 19,06 \%) = 70,7886 \text{ hectares}$.
- Il peut être déduit que :
 - Soit le quartier « Daksi » présente un déficit de surface de 11,3324 hectares ($70,7886 \text{ hectares} - 59,4562 \text{ hectares}$) pour atteindre un équilibre entre la densité nette et la densité brute.

Ou encore que :

- Le quartier « Daksi » comprend un nombre supplémentaire de 760 logements ($3986 \text{ logements} \times 19,06 \%$) pour atteindre un équilibre entre la densité nette et la densité brute.

Tableau 42 : Évaluation de la relation entre densité nette et brute dans le quartier "Daksi"			
"Daksi"			
	Les paramètres		Le taux
Désignations	Densité nette (logt/ha)	Densité brute (logt/ha)	Densité brute réelle / Densité brute prévue par la grille
Ce que prévoit la grille des équipements	106,57	56,31	119,06 %
Situation réelle dans le quartier "Daksi"	106,57	67,04	

Source : Auteur

B- Deuxième constat: Une appréciation sur les ratios de surfaces données au m² par habitant admissibles dans cette unité urbaine "Daksi" :

- Equipement: Le rapport (division) de la surface foncière équipement sur la surface plancher habitat doit être de 0,4.
 - Dans le quartier « Daksi » la surface foncière équipement est :17,7686 hectares
 - Dans le quartier « Daksi » la surface plancher habitat est : 30,1920 hectares
 - Le rapport réel est de : 17,7686 hectares / 30,1920 hectares = 0,5885
 - Donc un coefficient en augmentation de : 18,85 %
- Voirie: Il s'agit de besoins en surface estimés sur la base de l'expérience.

Au dessous de 400 logements, la voirie n'est pas évoluée car elle est considéré de niveau tertiaire. Au dessus de 400 logements la voirie primaireet secondaire sera de 5 m² à 35 m² par logement. Le rapport voirie / espace libre ne doit pas dépasser 50%.

- Il est retenu une reference moyenne entre 5 m² à 35 m²soit: 20 m² par logement.
- Dans le quartier « Daksi » nombre de logements est :3986 logements.
- Dans le quartier « Daksi » la surface de voirie primaire et secondaire est: 4,2840 hectares.
- Le rapport réel est de : 42840 m² (soit 4,2840 hectares) / 3986 logements =10,75 m² par logement.
- Donc il est constaté un déficit d'espace par la voirie de : 9,25 m² par logement(46,25%), soit 3,6871 ha pour l'ensemble du quartier.

Tableau 43 : Comparaison des taux d'occupation optimum et réels dans le quartier "Daksi"

Catégories	Taux d'occupation optimum selon la grille	Surface totale du quartier (en hectares)	Surfaces optimales selon la grille (en hectares)	Surfaces réelles dans le quartier "Daksi" (en hectares)	Taux surfaces réelles / surfaces optimales
Habitat + Voirie secondaire et Espaces verts	45,86 %	59,4562	27,2665	37,4036	137,17 %
Equipement	25,75 %		15,3100	17,7686	116,06 %
Voirie	10,61 %		6,3083	4,284	67,91 %
Infrastructures diverses	6,88 %		4,0906	0,00	0,00 %
Activités (1200m ² * 2000)	10,90 %		6,4808	0,00	0,00 %
Totaux			59,4562	59,4562	

Source : Auteur

C- Troisième constat: Une appréciation sur l'état de "la copropriété" dans cette unité urbaine "Daksi".

Dans le quartier "Daksi", les différents programmes de logements, toutes périodes confondues, ont été cédés, pour la grande majorité, aux habitants dans le cadre de la Loi 81-01 du 07 février 1981 portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'Etat, des collectivités locales, des offices de gestion immobilière et des entreprises, établissements et organismes publics.

Le changement de statut des habitants qui passent ainsi de l'état de « locataires » à celui de « propriétaires » entraîne évidemment une situation de naissance de droits privatifs et de droits communs tous sous le règne de la copropriété. Ces droits existent même dans le cas de la location mais ils ont un caractère plus fort dans le cas de la propriété.

Il s'agit là d'un point très important qui devait être obligatoirement étudié fait dans le cadre des travaux de cette thèse.

« Daksi » n'est pas un cas isolé. Parler de la copropriété en Algérie, c'est traiter un problème d'actualité dans la mesure où les réformes économiques entreprises à partir de la fin des années 70 ont permis aux citoyens algériens d'avoir les moyens d'accéder à la propriété.

C1. D'un point de vue juridique :

La copropriété est régie par des textes législatifs et réglementaires. L'état dans lequel se trouve le quartier « Daksi », aussi bien à l'intérieur des bâtiments qu'à l'extérieur, donne l'impression que les habitants des lieux ignorent totalement la Loi.

Au même titre que pour l'analyse faite pour le Rocher, les pouvoirs publics sont là aussi interpellés pour reprendre l'initiative dans la cité Daksi, il y règne une anarchie totale.

Pour rappel, les principaux textes sont:

- 1- La Loi 81-01 du 07 février 1981 portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel ,commercial ou artisanal de l'État ,des collectivités locales ,des offices de gestion immobilière et des entreprises , établissements et organismes publics.
- 2- La Loi 83-02 du 29 janvier 1983 modifiant et complétant la Loi 81-01 du 07 février 1981 portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel ,commercial ou artisanal de l'État ,des collectivités locales ,des offices de gestion immobilière et des entreprises , établissements et organismes publics.
- 3- La Loi 83-04 du 21 mai 1983 portant approbation de l'Ordonnance 83-02 du 10 avril 1983 modifiant et complétant la Loi 81-01 du 07 février 1981 portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel ,commercial ou artisanal de l'État ,des collectivités locales ,des offices de gestion immobilière et des entreprises , établissements et organismes publics.
- 4- Le Décret 83-666 du 12 novembre 1983 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs.
- 5- La Loi 86-03 du 4 février 1986 modifiant et complétant la Loi 81-01 du 07 février 1981 portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel ,commercial ou artisanal de l'État ,des collectivités locales ,des offices de gestion immobilière et des entreprises , établissements et organismes publics.
- 6- Préalablement aux textes énoncés plus haut, le cadre juridique de la copropriété en Algérie a pour support l'Ordonnance 75-58 du 26 septembre 1975 portant Code civil, modifiée et complétée.

Deux aspects sont présentés :

- Le cadre juridique et réglementaire de la copropriété.
- La copropriété et les différents modes d'accès à la propriété.

Il faut signaler que dans le livre III intitulé « Des droits réels principaux » et Titre I « Droit de la propriété », le Code civil algérien donne dans ses sections IV et V les définitions de la propriété indivise et la copropriété des immeubles bâtis.

Pour rappel,

- L'article 713 du Code civil dispose que : « Lorsque deux ou plusieurs personnes ont la propriété d'une chose sans que la quote part de chacune d'elles ne soit

divisée, elles sont copropriétaires par indivis et, à moins de preuve contraire, leurs quottes parts sont considérées égales ».

- L'article 714 souligne que tout copropriétaire à l'indivis a la pleine propriété de sa quote part pourvu qu'il ne porte pas préjudice à ses Co-indivisaires.
- L'article 743 du Code civil définit la copropriété des immeubles bâtis comme étant la situation juridique d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeuble bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote part dans les parties communes.

Malgré toutes ses insuffisances, la copropriété en Algérie a connu un développement considérable.

Depuis la Loi n°81-01 du 7 février 1981, portant cession de biens immobiliers, l'accès au droit à la propriété a permis aux algériens d'acquérir, les logements dont ils étaient locataires, à des conditions très avantageuses (Apport initial raisonnable - déduction des loyers antérieurs à l'acquisition - calendrier de paiement s'étalant jusqu'à 25 années, etc.....)

Il faut signaler que tout cela a été également accompagné par des changements au niveau des dispositions du Code civil sur la copropriété immobilière bâtie qui ont été modifiées et complètes par la Loi 83-01 du 29 janvier 1983 (Articles 746 à 772) pour adapter la copropriété et les droits et obligations des copropriétaires en fonction du nouveau cadre social et économique.

C'est ainsi qu'est venu le Décret 83-666 du 12 Novembre 1983 pour fixer les règles relatives à la copropriété et la gestion des immeubles collectifs.

Ce même Décret traite des droits et obligations des copropriétaires en matière d'usage des parties privatives, d'entretien, des servitudes, de responsabilité et de l'usage des parties communes.

C2. Dans les faits :

C'est parce que le logement est devenu l'une des principales préoccupations des pouvoirs publics, en raison du déficit enregistré à ce jour (Moyenne 1 logement pour 7 personnes), que nous assistons, depuis quelques années, à l'avènement de divers types et divers montages d'opérations de promotion immobilière et ceci entraîne inévitablement le recourt à la copropriété.

Quel bilan pouvons-nous établir, à ce jour, pour la copropriété en Algérie ?

- Sur le plan législatif et réglementaire : celle-ci est suffisamment organisée.
- Dans la réalité elle est pratiquement inexistante et cela par l'absence de culture de copropriété.

Il est à remarquer que la copropriété définie par l'article 743 du Code civil « est la situation juridique d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis ».

La notion de propriétaire se dégage donc, dans notre cas, de cet article.

Cependant les articles 750bis1 et 750bis2 ayant trait aux droits et obligations des copropriétaires et/ou occupants introduisent la notion « d'occupant » donc non titulaire de titre de propriété (s'agirait des locataires ?).

Cette dichotomie propriétaire-occupant n'est pas sans incidences sur la gestion et l'entretien des parties communes. L'occupant s'estimant moins concerné que le propriétaire malgré qu'il soit tenu, par la Loi, aux mêmes obligations que celui-ci (article 756bis2 à 769 du Code civil traitant de l'administration et de la gestion des biens immeubles à usage collectif).

L'exode massif vers les villes et les réflexes ruraux sont antinomiques avec la copropriété en milieu urbain et les conditions de vie dans les immeubles bâtis.

Il est vrai, et à sa décharge, que l'algérien issu du monde rural a ses traditions et modes de vie (habitations individuelles avec « Haouch » ou cour), mais nous assistons, malgré nous et impuissants, à un transfert des valeurs rurales vers les villes.

La copropriété telle que régie par les textes n'existe pas sur le terrain.

Il n'est qu'à observer l'image édifiante que donnent les immeubles dans les villes :

- Absence d'entretien et d'esthétique.
- Accaparement des parties communes des immeubles par des propriétaires ou occupants (notamment partage des paliers d'étages et espaces entourant les immeubles).
- Construction d'habitations sur les toitures d'immeubles.
- Installation de réservoirs et autres équipements sur les toitures et façades des immeubles.
- Création de locaux à usage commercial aux rez-de-chaussée des immeubles par la démolition de murs souvent porteurs menaçant la structure de ces immeubles d'où des risques d'effondrement.
- Absence de sanctions et même si celle-ci existent, elles sont souvent minimales.
- La mentalité du Beylik demeure (les immeubles appartiennent à l'Etat et il lui revient de les entretenir).
- Enfin en matière de droits sur le foncier, toutes les règles y sont bafouées. Il est constaté une confusion totale entre espaces publics et espaces privés à cause d'un parcellaire mal identifié, mal réparti et imbriqué.

Le minimum d'initiatives des propriétaires des logements dans nos bâtiment, même pour les plus simples interventions d'entretien à meme pousser le Président de la République, lors d'une visite à Constantine en 2006, a déploré le visage souvent hideux de nos cités et s'est étonné que l'OPGI, avec l'assistance du budget des collectivités locales, intervienne sur des immeubles dont les occupants de logements sont propriétaires pour des travaux d'étanchéité et de ravalement de façades.

Dans le cadre de l'application des dispositions de la Loi 81-01 du 07 février 1981, portant cession de biens immobiliers, des états descriptifs de divisions ont été élaborés, dans la précipitation, par les services des Domaines définissant les lots privatifs et également les parties communes.

Le Code civil traite la question des états descriptifs de divisions, principalement :

- L'article 713, la notion copropriétaires.
- L'article 714, les droits des copropriétaires.
- L'article 743, la situation juridique qui comprend des parties privatives et des quote part dans les parties communes.
- L'article 745, les parties communes sont des parties des bâtiments et du terrain, qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote part afférente à chaque lot, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Sont réputées parties communes :

- Le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- Le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent les locaux privatifs ;
- Les coffres, les gaines et têtes de cheminées à usage commun ;
- Les loggias, balcons, terrasses même s'ils sont tout ou en partie réservés à l'usage d'un copropriétaire ;
- Les locaux de services communs ;
- Les halls et couloirs d'entrée, les escaliers, les ascenseurs.

Si on reprend simplement quelques éléments d'analyse donnés plus haut, nous pouvons nous apercevoir que:

- Pour l'habitat, la grille théorique prévoit 29,38 % de la superficie globale à réserver à l'habitat alors qu'à Daksi elle est de 62,91 %, soit un écart en augmentation de 241,13%.
- Pour les équipements, la grille théorique prévoit 25,75 % de la superficie globale à réserver aux équipements alors qu'à Daksi elle est de 29,89 %, soit un écart en augmentation de 116,08%.
- Alors que la densité brute optimale qui est de 12 logts/ha, elle s'élève dans notre cas à 67,04 logts/ha.
- Sur la base des paramètres de programmation donnés par la grille théorique des équipements ce site n'aurait jamais dû dépasser :
 - 17,4682 hectares pour l'habitat alors que nous avons dénombré pour notre cas, 37,4036 hectares.
 - 15,3100 hectares pour les équipements, alors que nous avons dénombré pour notre cas 17,7686 hectares.

Tout cela signifie simplement que les droits des propriétaires des logements sur les espaces extérieurs dans ce quartier ne sont pas conformes et ont été largement piétinés, la raison essentielle est à trouver dans la mauvaise application de la Loi n°81 - 01 du 7 Février 1981, portant cession de biens immobiliers, qui a permis aux citoyens d'acquérir des logements collectifs.

L'étude de divers états descriptifs de divisions (initiaux et modificatifs) de cette cité DAKSI a permis de relever l'absence totale des quotes parts sur les parties communes de première catégorie relatives au sol (ou le terrain) et troisième catégorie relative aux ascenseurs (compréhensif dans ce cas, puisque les bâtiments ne sont pas équipés d'ascenseurs). Il n'a été retenu que la deuxième catégorie relative au bâtiment lui-même.

Au regard de la réglementation en vigueur, nous pouvons estimer que les états descriptifs de divisions sont incomplets et il en est résulté de graves dépassements et litiges sur les espaces communs.

Ces dépassements ont atteint même les bâtiments puisque des pans de murs porteurs sont abattus pour créer en toute impunité des commerces qui plus est autorisés à exercer.

Sans cette omission "capitale", il aurait été possible une meilleure préservation de ces espaces extérieurs constamment agressés.

Cependant, tous ces dépassements ne sont pas uniquement l'œuvre des citoyens puisque les espaces communs sont également accaparés par l'administration des Domaines qui déclare, à

ce jour, continuer à être propriétaire (au nom de l'Etat) d'une assiette foncière de 31 hectares et pouvant donc continuer encore à y implanter de nouvelles infrastructures.



Image 18: Un bidonville au centre de bâtiments (Auteur)



Image 19: un des 3 accès à ce quartier (Auteur)



Image 20: les chaussées et trottoirs encombrés
Jusqu'aux accès des bâtiments
(Auteur)



Image 21: des rez-de-chaussée de bâtiments
transformés en commerce après
abattements des murs porteurs
(Auteur)



Image 22: un souk d'un autre temps qui s'est
installé dans ce quartier (Auteur)

CONCLUSION: Les enjeux économiques du foncier urbain dans la densification des quartiers; cas de Daksi Abdesslem

Dans l'éventualité de lancer une opération de renouvellement urbain sur ce quartier DAKSI, qui a d'ailleurs vraiment besoin d'une telle opération pour recréer un centre « vivable », un quartier où il est possible de se promener, de se reposer, où les enfants peuvent jouer, où il est possible de stationner son véhicule, etc.....Il est très important de prendre le temps de faire une analyse profonde qui doit être menée par des experts.

Les premiers (les techniciens) seraient chargés de rechercher les voies et moyens d'intervenir sur la qualité du bâti et surtout la dédensification du site par l'élargissement de son périmètre actions ,la requalification des espaces extérieurs,l'amélioration des réseaux de circulation mécaniques et piétonniersainsi quele changement de fonction pour certains équipements.

Les autres (les juristes) seraient chargés de remettre de l'ordre dans les droits et devoirs des habitants de cette cité notamment par :

- La reprise de tous les états descriptifs de division, car incomplets. Ils sont la source de graves dépassements et litiges sur les espaces communs et commencer ,par exemple, par la nécessité de fermeture et de remise en état de tous les commerces créés aux rez-de-chaussée des bâtiments ainsi que la récupération de tous les espaces qui étaient prévus pour les jardins, les aires de jeux ou encore pour le stationnement des véhicules.
- La publication, l'affichage et l'explication des notions de copropriété aux habitants qui est en fait un problème de civisme et d'absence de culture,

Quant à la "copropriété", elle peut être considérée comme étant un problème de civisme et de mentalité à changer, c'est là tout le défi.

CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE.

La politique foncière à conduire dans un quartier concerné par une opération de renouvellement urbain, peut impliquer deux types de stratégies bien différentes.

Soit on considère que la situation du quartier n'est pas trop dégradée et que l'on est encore en mesure de mener des actions de revalorisation qui ramèneront une dynamique immobilière suffisante pour remettre le quartier dans le marché.

Soit il faut se résoudre à engager une action plus lourde de rénovation ou de réhabilitation qui nécessiteront d'abord d'importantes acquisitions de terrains par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans notre cas d'étude, car, ne pas avoir recours à ce genre d'opération, c'est se condamner, à coup sûr, à faire du mauvais urbanisme.

Tous les pays développés possèdent un droit de l'expropriation dont la raison d'être est de protéger l'intérêt financier des propriétaires tout en permettant de faire prévaloir l'intérêt social d'une bonne organisation du territoire.

Notre pays souffre de son urbanisme. La précipitation dans l'action a souvent créée l'anarchie. Celle-ci affecte pratiquement tous les maillons de la construction et de l'aménagement urbain qui se construit en plusieurs étapes. Il doit engager des professionnels de diverses spécialités qui ont besoins d'observer, analyser, imaginer des solutions, tester et évaluer ces dernières pour enfin passer à l'étape de la planification de sa concrétisation.

En France et selon les politiques foncières locales, les opérations de renouvellement urbain dans les quartiers d'habitat sociales se heurtent à des difficultés de mobilisation et de gestion du foncier ; un foncier qui permettra de supprimer les déficits, en termes d'image et de fonctionnalité, de marginalité, d'absence de valeur urbaine et économique des sites en proie à des difficultés.

De telles opérations ne peuvent se réaliser qu'avec l'aide de l'État et des collectivités territoriales qui assument tout ou partie de la charge foncière.

Les enjeux de requalification dépassent les seuls territoires de ces quartiers et intègrent des dimensions thématiques multiples (comme les transports, l'accès aux équipements publics, le développement économique) qui ne peuvent être abordées qu'à l'échelle de l'agglomération.

Le temps long et l'importance des périmètres dans lesquels s'inscrivent les opérations de renouvellement urbain, d'une part, la particularité de leur environnement social, la complexité du jeu des acteurs nouveaux et présents sur le site, d'autre part, interdisent de penser, d'un seul tenant, l'aménagement foncier de ces sites. Il est nécessaire de procéder par phasage temporel (tranches fonctionnelles) et spatial (petits périmètres) faisant apparaître, en termes

de bilan, l'intervention de chaque acteur, public et/ou privé (bilan par acteur, intégré à un bilan prévisionnel global de l'ensemble de l'opération) et en s'appuyant sur l'existant. On peut alors, sans négliger l'action sociale, procéder à des opérations de restructuration foncière, notamment des opérations d'échange et de transfert des charges foncières (existantes ou à créer) entre collectivités, bailleurs existants et nouveaux, publics et privés.

Dans ce contexte particulier et complexe qui caractérise le processus de renouvellement urbain, il faut distinguer la phase de pré-aménagement foncier (démolition, remembrement urbain), associée aux mesures d'action sociale, qui permet de redonner aux sites concernés une valeur urbaine. Cette phase de pré-aménagement nécessite une mutualisation entre acteurs publics et privés finançant, par des subventions et des participations, les coûts de démolition et/ou de restructuration qui grèvent la charge foncière.

Dans ce cadre, des objectifs fonciers spécifiques peuvent être identifiés pour permettre la mutation et des évolutions à moyen et long terme :

- Réaménager les grands ensembles et créer les conditions de développement d'un marché foncier (pluralité des acteurs, établissement de valeurs foncières de référence, développement des transactions) ;
- Favoriser la diversification des statuts et modes d'occupation et permettre la réalisation de parcours résidentiels positifs ;
- Normaliser la gestion des espaces et mieux répartir les responsabilités entre collectivités, bailleurs, et usagers.

CONCLUSION GÉNÉRALE

Lors des dernières décennies, la spirale du déclin s'est emparée de nombreux quartiers de nos villes. Le départ des habitants de certaines zones urbaines défavorisées et le délabrement du cadre bâti illustrent la complexité d'une désurbanisation particulièrement visible dans les grandes villes algériennes à l'image de Constantine. Apporter des solutions durables à cette crise ne pourra se réaliser qu'à travers l'engagement énergique de l'État. Les techniques et expériences existent et s'inscrivent dans la problématique du "renouvellement urbain" que nous définissons comme étant un élément de développement durable et multidimensionnel des espaces urbains.

Actuellement, tous les acteurs et experts de l'aménagement du territoire s'accordent à reconnaître l'importance de la mise en œuvre d'une nouvelle politique foncière. Ces dernières décennies, l'actuelle politique a suffisamment prouvé ses limites pour maîtriser le développement des territoires et, entre autres, produire du logement et des équipements de qualité. Cette nécessité est d'autant plus grande dans un contexte de renouvellement urbain généralisé ainsi qu'une urbanité qui répond aux attentes des citoyens.

A ce sujet, de nombreux experts et spécialistes ont produits une documentation très riche consacrée à la problématique de l'urbanisation et du foncier urbain. Cette recherche élucide l'aspect foncier dans l'élaboration d'un urbanisme cohérent particulièrement le concept politique de « refaire la ville sur la ville avec une politique foncière efficace ». dans le cadre des actions de renouvellement urbain dans une métropole antique.

Face à un processus d'urbanisation effréné, Constantine a eu droit à de nombreux travaux historiques et de projections. Certaines posent des problèmes urbains ponctuels tels la médina, l'habitat informel, les grands ensembles ... et d'autres plus globales et s'étendent même au groupement et à la région. Ces problèmes, non seulement ils n'ont toujours pas trouvé de solutions mais ils se sont accrus avec l'accroissement démographique.

La présente contribution a pour objectif de proposer des solutions à certaines de ces défaillances urbaines. Ces dernières permettront à la ville de se renouveler et de se revaloriser. Cette recherche se doit d'abord de localiser les sources du désordre et de les examiner afin de connaître les facteurs aggravants pour enfin proposer des alternatives.

Les trois cas d'études évoqués dans cette recherche ont permis de mettre en avant une vérité évidente qui consiste à dire que la mauvaise gestion du "Foncier" a eu pour conséquences l'émergence de maux urbains multiples : sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux.

Il est urgent d'instaurer une bonne gouvernance dans tous les secteurs de la ville. La compétence contribue fortement à la concrétisation des projets de territoire. Dans les cas critiques de sites urbains existants, des projets de renouvellement urbains peuvent réussir à travers des opérations d'expropriation pour cause d'utilité publique ou de préemption.

Des décisions importantes et radicales doivent être prises par les pouvoirs publics pour doter la ville d'organes à la hauteur pour gérer le foncier urbain et aussi pour réglementer scrupuleusement celui-ci. Ces initiatives se résument, entre autres, dans les actions ci-dessous:

- Une opération d'expropriation pour cause d'utilité publique du foncier et du bâti sur la vieille ville (la Souika) permettra d'une part de mettre un terme aux éternelles et coûteuses études qui ont toutes largement prouvées leurs difficultés de mise en œuvre. Elle permettra également aux autorités concernées d'intervenir sur cette Souika pour concrétiser sa rénovation et sa restructuration paisiblement, sans pression sociale et d'une manière organisée.
- Une opération d'expropriation pour cause d'utilité publique du foncier et du bâti sur les sites abritant l'habitat informel permettra la récupération de vastes emprises foncières pouvant être urbanisées et limiter donc ainsi l'étalement urbain tout en offrant aux populations qui y habitaient de meilleures conditions de vie.
- Une opération de réglementation du foncier dans les grands ensembles urbains (tel de Daksi, comme présenté dans cette thèse) permettra de rationaliser et valoriser le foncier urbain. Elle permettra également de sensibiliser les citoyens sur les droits et devoirs de tous dans le respect des règlements liés au foncier.

En dépit de cette modeste contribution, à cause de la problématique et la complexité du foncier urbain, nous estimons que les résultats obtenus constituent une piste de recherche à explorer et développer davantage.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES:

OUVRAGES :

1. Adja Djillali et Bernard Drobenko. Droit de l'Urbanisme. Editions Berti.
2. Agence d'Urbanisme et de Développement de la région Flandre - Dunkerque. Vision : ces villes qui agissent sur le foncier pour maîtriser leur développement. Nord'imprim - Steenvoorde. 2007. 64 p.
3. Benachour Nedjma. Constantine en textes.
4. Ernest Mercier. Histoire de Constantine (1840-1907). Bibliothèque de France. 804 p.
5. Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme. Vive la ville : les enjeux du renouvellement urbain. Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction. 1999. 190 p.
6. Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme. Réussir le renouvellement urbain : 15 maillons clefs pour la chaîne de mise en œuvre des projets. Caisse des dépôts et consignation. 2001. 85 p.
7. F.Z. Guechi. Constantine: une ville, des héritages. Editions Média-Plus, Constantine, 2004. 232p.
8. Le Coz Jean. Socialisme et localité. Le deuxième cycle agraire de la Chine de l'Algérie. Deuxième partie. L'Algérie décennie 1980 : les étapes de la désocialisation. 1991. 92 p.
9. Marc Cote. Constantine- cité antique et ville nouvelle. Éditions Média-Plus (avril 2006). 122p.
10. R M Debat. Constantine son passé son centenaire (1837-1937). Recueil des notices et mémoires de la société archéologique de Constantine. Éditions Braham. 542p

THÈSE, MÉMOIRES ET PROJETS DE RECHERCHE:

11. Arama Yasmina. Périurbanisation, métropolisation et mondialisation de Constantine. Thèse de doctorat d'état. Université Mentouri Constantine. 2007.
12. Aucordier Jean Francis. Union européenne et renouvellement urbain. Faculté de droit, d'économie et de gestion d'Orléans. 2001-2002.
13. Bacha Nesrouche Hinda. Approche écologique : une ville saine pour un développement durable (cas de la ville de Constantine). Mémoire de magistère. Université Mentouri de Constantine. 2007.

14. Bakiri Rym. Impact de l'intervention coloniale sur la vieille ville de Constantine (cas des maisons hybrides). Mémoire de magister. Université Mentouri de Constantine.2011.
15. Belbacha Mohamed Lamine. La capacité de charge touristique au sein de la démarche du projet urbain pour un tourisme durable (Cas de Constantine). Mémoire de magistère. Université Mentouri de Constantine.2011.
16. Bellahsene Tarik. La colonisation en Algérie : processus et procédures de création des centres de peuplement. Institutions, intervenants et outils (Les cas de centres en Kabylie du Djurdjura, 1857-1899 : une illustration, de la plaine vers la montagne). Thèse de doctorat. Université de Paris 8-Vincennes / Saint-Denis. 2006.
17. Benidir Fatiha. Urbanisme et planification urbaine(le cas de Constantine). Thèse de doctorat d'état. Université Mentouri Constantine.2007.
18. Benkechkache Imene. Investigation de la dégradation du cadre bâti sous l'effet du glissement de terrain (Cas de Constantine). Mémoire de magister. Université Mentouri de Constantine. Février 2012.
19. B E T Kribeche Jennie. PPSMVSS vieille ville de Constantine phase 3 : rédaction finale du PPSMVSS. Manuel des typologies. Février 2011. PP. 79.
20. Ben Taleb Hassan. La problématique de la lutte contre l'habitat insalubre dans la ville de Marrakech. These de mastere. ISCEA Casablanca-Maroc. Novembre 2004.
21. Boudjabi Naouel Hanane. Les stratégies de la reconstruction de la ville sur la ville (Analyse d'un cas d'étude : Constantine).Mémoire de magister. Université Mentouri de Constantine.2005.
22. Boucherit Sihem. L'utilisation du projet urbain dans la requalification des grands ensembles (Un passage d'une gestion traditionnelle vers une gestion stratégique). Mémoire de magistère. Université Mentouri de Constantine.
23. Boudjadja Rafik. La dimension environnementale dans le projet de régénération urbaine du quartier de Bardo à Constantine. Mémoire de magister. Ecole polytechnique d'architecture et d'urbanisme Epau.
24. Bougassa Abdelhafid. Le foncier urbain dans la petite région de Taher, disponibilité, mobilisation et contentieux. Mémoire de magister. Université Mentouri de Constantine. Avril 2009.
25. Boulazreg Ibtissem. La façade de logement collectif, entre appropriation et mutation (cas de Boussouf et Daksi – Constantine). Mémoire de magister. Université Mentouri de Constantine.

26. Castel Julie. Deghaye Sophie. Foulomreau Céline. Labussiere Marianne. Mantidi Athena. Sailliot Elodie. Le renouvellement urbain à Rive-de-Gier. Préambule : cadrage général de la notion. Mai 2005.62 p.
27. Chouguiat-Belmalle Saliha. Marginalité socio-spatiale, violence et sentiment d'insécurité dans les quartiers périphériques de Constantine (cas de Boudraa Salah et d'El Gammas). Thèse de doctorat. Université Mentouri Constantine.2010/2011.
28. Djedouani Rakem Sahar. Mutations urbaine et stratégies de renouvellement dans deux villes-port méditerranéennes (Cas de Marseille et Alger). Thèse de doctorat. Université paris XII-Val-de-marne. Décembre 2004.
29. Frédéric Giraut. La petite ville, un milieu adapté au paradoxe de l'Afrique de l'ouest. Thèse de doctorat. Université de Paris 1. 1994.
30. Ghenouchi Rana Ghoussoun. L'intégration urbaine par les moyens de transport (cas de la ville nouvelle « Ali Mendjli »). Mémoire de magister. Université Mentouri de Constantine.2007.
31. Gherzouli Lazhar. Renouvellement du centre ancien de la ville de Tébessa : un projet urbain de références. Mémoire de magistère. Université Mentouri de Constantine. Novembre 2007.
32. Hapencius Blum Ileana. Régénération urbaine et renouvellement des pratiques d'urbanisation en Roumanie (Le cas du centre historique de Bucarest). Thèse de doctorat. Institut national de sciences appliquées de Lyon. 2007.
33. Hatt Emeline. Requalifier les stations touristiques contemporaines : une approche des espaces publics (application à Gourette et Seignosse-Océan). Thèse de doctorat. Université de Pau et des pays de l'Adour. Septembre 2011.
34. Kadri Assia. Le plan d'occupation des sols, entre étude réalité (Analyse de cas a Constantine). Mémoire de magistère. Université Mentouri de Constantine.2010.
35. Kassah Laouar Ines. La ville nouvelle Ali Mendjli : acteurs et gouvernance dans le processus d'édification. Mémoire de magister. Université Mentouri de Constantine. Mars 2007.
36. Kehal Kamel. Le lotissement résidentiel : enjeux urbanistique et développement urbain durable (cas de Constantine entre recherche de la qualité urbanistique et la consommation du foncier). Mémoire de magistère. Université Mentouri de Constantine.2006.
37. Kheyroddin Reza. Le renouvellement urbain à Téhéran, politiques, pratiques et méthodes. Thèse de doctorat. Université Paris Ouest Nanterre la défense. Juillet 2009.

38. Kribeche Youcef. Ali Jennie Fatima Zohra. Pour une revalorisation de l'espace public traditionnel dans la vieille ville de Constantine. Mémoire de magister. Université Mentouri de Constantine.
39. Kun Liu. Procédures et acteurs de l'utilisation du foncier chinois dans un contexte de mutations socio-économiques (Le Cas de : BEIJING - SHANGHAI - XI'AN).Thèse de doctorat nouveau régime. Université Paris-Est.2008.
40. Lagarde Michel. Un droit domanial spécial : le régime forestier contribution à la théorie du domaine. Thèse de doctorat d'état. Université des sciences sociales de Toulouse.1984.
41. Lecheheb Azeddine. La problématique des lotissements entant que fait urbain : entre le dispositif réglementaire et la réalité (Cas de Constantine). Mémoire de magister. Université Mentouri de Constantine.2007.
42. Maameri Nourredine. Habitat « Auto-construit » à Batna, processus d'intégration (Cas du quartier populaire Bouakal). Mémoire de magister. Université Mentouri de Constantine. Novembre 2011.
43. Marouk Messaoud. Recherches pour un atlas de Constantine : approche statistique et thématique. Thèse de doctorat. Université Mentouri de Constantine.2010.
44. Mezhoud Lamia. La vulnérabilité aux glissements de terrain et les enjeux dans la partie ouest et sud ouest de la ville de Constantine. Mémoire de magistère. Université Mentouri de Constantine.
45. Mius François. Projets de renouvellement urbain: le passage à l'opérationnel. Aout 2003.45 p.
46. Mosbah Zoubir. Uranisme colonial du XIX éme et XX éme siècle de la ville de Constantine : confrontation de deux systèmes représentation. Mémoire de magistère. Université Mentouri de Constantine. Novembre 2008.
47. Nedjai Fatiha. Les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application (Cas d'étude : la ville de Batna). Mémoire de magistère. Université de Biskra.
48. Radjem Sandra. La mutation spatio-fonctionnelle d'un quartier résidentiel colonial (Cas du quartier Sidi Mabrouk). Mémoire de magister. Université Mentouri de Constantine. Juin 2011.
49. Rouchet Helene. La requalification des noyaux d'habitat en milieu rural et urbain. Aout 2009.
50. Sahli Faycal. La répercussion de la politique urbaine en Algérie sur l'espace public (Cas de la ville de M'sila). Mémoire de magistère. Université de M'sila.2008/2009.

51. Saadi Ahmed. Le problème de la circulation et du stationnement dans le centre ville de Constantine. Mémoire de magistère. Université Mentouri de Constantine.2005.
52. Soudani Mihoub Zahia. Transactions foncières, marché foncier, patrimoine. Thèse de doctorat d'état. Université Mentouri de Constantine. Octobre 2007.
53. Said Aissa Kahina. Devenir du patrimoine colonial dans le cadre d'un projet de réhabilitation urbaine (Cas du quartier Belouizded-Hamma. Alger). Mémoire de magister. Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou. Mars 2012.
54. Safri Said. Renouveau urbain d'un centre ancien en déclin (Cas du centre ville de Jijel). Mémoire de magister. Université Mentouri de Constantine. Février 2008.
55. Tebib El Hadi. L'habiter dans le logement de type social a Constantine : manières et stratégies d'appropriation de l'espace. Thèse de doctorat. Université Mentouri de Constantine. Janvier 2008.
56. Touam Nasser-eddine. Le centre historique de Constantine la conservation intégrée : une nécessité impérieuse vers la reconstruction du quartier Souika. Mémoire de magister. Université Mentouri de Constantine. Avril 2012.

DOCUMENTS ÉLECTRONIQUES:

57. Berezowska-Azzag Ewa. Alger, le territoire invente son avenir.www.planum.net- the European Journal of planning.
58. Eliccel PAUL. Étude des causes et conséquences socio-économiques de l'expansion des bidonvilles dans l'aire métropolitaine de Port-au-Prince. CTPEA - DES 2002. En ligne: www.memoireonline.com
59. Joseph Comby. Vingt quatre propositions sur les politiques foncières locales.www.comby-foncier.com.
60. Maurice Blanc. La rénovation urbaine: démolition ou patrimonialisation? Juin 2013. En ligne: www.laviedesidees.fr
61. Nadir Djerroune. Défaillance des instruments d'urbanisme en Algérie (1ère partie) Février 2014. Document électronique:
<http://www.maghrebemergent.info/actualite/maghrebine/item/>
62. Philippe Lassale. La genèse d'un projet de renouvellement urbain - le cas du bas Chantenay à Nantes. IAUR (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de Rennes) - Université Rennes 2 - Master MOUI (Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Immobilière) 2012.En ligne: www.memoireonline.com

63. Réhabilitation de la vieille médina de Constantine: un premier bilan "encourageant". Document électronique: http://nourbouka.blogspot.com/2014/09/blog-post_28.html.
64. Sandra Guinand, chercheuse à l'institut de géographie de l'UNIL. La requalification urbaine: acteurs, échelles et enjeux, 2009. En ligne: www.echoquartier.fr
65. Zoulikha Boumaza. Le Vieux Constantine, ambiguïté d'un patrimoine. Revue algérienne d'anthropologie et de sciences sociales. N°5/1998. En ligne: www.Insaniyat.org.
66. www.Crévilles.org
67. www.Constantine-hier-aujourd'hui.fr.

RENCONTRES, SÉMINAIRES, COLLOQUES:

69. Alexandre Fayad. La propriété foncière. IVème journées géographiques. Octobre 2004.
70. Belabed-Sahraoui Badia. Le renouvellement de Bardo pour une transformation durable de Constantine : les préalables du projet.
71. Bendjaballeh Boudemagh Ouassila. Les propriétaires fonciers et instruments d'urbanisme à Constantine : quelle marge de manoeuvre ?.
72. Bendjaballah Boudemagh Ouassila. Stratégie des propriétaires fonciers privés dans la production de l'espace urbain à Constantine (cas des conjoints Bentchicou). Séminaire international « Faire la ville : par quelles pratiques et par quels projets ? ». 26-27 Avril 2009.
73. Chouadra Said. Renouvellement urbain, patrimoine et développement durable (cas du centre colonial de la ville de Sétif). Colloque international du 30 Avril au 4 Mai 2011.
74. Sahraoui B.B. Le renouvellement de Bardo pour une transformation durable de Constantine : les préalables du projet. 26-27 Avril 2011.
75. BET Kribeche Jennie. PPSMVSS Vieille ville de Constantine. Phase III : rédaction finale du PPSMVSS. Rapport de présentation. pp.243.
76. BET Kribeche Jennie. PPSMVSS Vieille ville de Constantine. Phase III : rédaction finale du PPSMVSS. Règlement. Février 2011. pp.120.
77. Bouderbala Négib. Les systèmes de propriété foncière au Maghreb: le cas du Maroc. 20 p
78. Claude Napoleone. Terre et territoire : petit traité sans prétention sur l'utilité relative de la réorganisation foncière. pp.10.

79. Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction. Politiques foncières locales : prendre en compte le foncier dans le projet de territoire. Mars 2004.63 p.
80. Isabelle Marguerite. Bibliographie sélective sur le renouvellement urbain. Juin 2003. 6 p.
81. Karl Ganser. Développement durable, culture et projets de territoire : portrait de démarche québécoises et étrangères exemplaires. Octobre 2010. Pp.9.
82. Les cahiers de l'habitat et du logement. Dossier : renouvellement urbain : définition, origines, enjeux. 6 p.
83. Philippe Vignaud. Pour le renouvellement urbain. Rapport présenté à monsieur Claude Bartolone Ministre délégué à la ville. Octobre 1999. 178 p.
84. PLU de la communauté urbaine de Dunkerque. Synthèse du diagnostic : les enjeux du foncier. Entre renouvellement urbain et extension. Document provisoire soumis à concertation. Mai 2007. pp.20.
85. Sébastien Jacquot. Culture et renouvellement urbain : une étude à partir des cas de Gênes, Valparaiso et Liverpool. Pp. 33.
86. Sociétés urbaines et habitat la ville pour tous. Renouveler l'urbain au nom de la mixité ?. Bilan d'appelle d'offres de recherche. Mai 2006. pp.66.

ARTICLES, REVUES SCIENTIFIQUES:

87. Agier Delphine. Du Rhone Arim. Renouvellement urbain : les enjeux pour les copropriétés fragiles. Les cahiers de l'habitat et du logement. pp.12-13.
88. Aichour Boudjemaa. Remise en cause des politiques urbaines de la ville Algérienne, face à la crise du foncier (le cas de Constantine).20 p.
89. Benaissa Ahmed. L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière (land property system in Alegria). 10 p.
90. Bonneville Marc. Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France : effets d'annonce, continuité ou rupture ? Les annales de la recherche urbaine N°97.10 p.
91. Bakli Mustapha. Contribution a l'analyse de la problématique de l'habitat en Algérie. Colloque international- Algérie : Cinquante ans d'expériences de développement État-Économie-Société.22 p.

92. Benhassine Touam Nassira. Trame verte et mobilité verte (Tramway), dans une stratégie verte à Constantine.10 p.
93. Boussouf Rabah. Constantine : d'une ville attractive à une ville répulsive.11 p.
94. Chouguiat- Belmalle.S. Labii.B. Zone périphériques et marginalité sociale : cas du quartier de Sidi Mabrouk supérieur Constantine. Revue Sciences &TECHNOLOGIE D.N° 31. Juin 2010.pp.25-32.
95. Chorfi Khaled. Younesi Kamel. Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise (Cas de Setif- Algerie). Manuscrit publié dans « Penser la ville ».2008.11 p.
96. Comby Joseph. Sécuriser la propriété foncière sans cadastre. Mai 2007. 20 p.
97. Dominique Badariotti. Lerenouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale.
98. Derouiche Ali. Shout Houcine. L'eau et les glissements de terrains à Constantine- Algérie Nord- Orientale : impact sur les infrastructures. International network environmental management conflits, Santa Catarina- Brasil 10 Jan/Jun 2010. pp. 246-256.
99. Guerni Hassina. Aire métropolitaine : approche dynamique de l'organisation spatiale (cas de Constantine). Manuscrit publié dans « Penser la ville ».2008.12 p.
100. Hafiane Abderrahim. Les projets d'urbanisme récents en Algérie. 43 rd ISOCARP Congress.2007.12 p.
101. Halleux J.M. Lambotte J.M. Reconstruire la ville sur la ville : le recyclage et le renouvellement des espaces dégradés. Territoire(s)Wallon(s).2. Décembre 2008. pp.7-22.
102. Hamani Menouba. Lorsqu'une collection de cartes raconte l'histoire agraire de l'est algérien. Mapped Monde.2/1993.5 p.
103. Institut Canadien des urbanistes. Aménagement et transport : deux solitudes. Urbanité la revue officielle de l'ordre des urbanistes du Québec et de l'institut Canadien des urbanistes. Juin- Juillet 2004. 48 p.
104. Kaszynski Marc. Mettre en œuvre une politique foncière adaptée aux enjeux du renouvellement urbain. Les cahiers du DSU. 2004. Pp. 33-34.
105. Kateb Kamel. Population et organisation de l'espace en Algérie. EG 2003-4. pp.311-331.
106. Latrache Chafia. Nemouchi Farida. De la friche au projet urbain : naissance d'un quartier de ville.12 p.

107. Lakehal Ahcene. La périphérie de Constantine : émergence de nouvelles centralités et évolution des modes de vie. Manuscrit auteur, publié dans « Penser la ville ».2008. 14 p.
108. La Roseraie à Angers. Restructuration foncière dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Profession Banlieue. 2004.3 p.
109. Mayté Banzo. Dominique Prost. Aménagements paysagers renouvellement urbain dans la périphérie bordelaise. M@ppemonde.
110. Nemouchi H. Pratique sociales et problèmes fonciers en Algérie. Article parue dans CIHEAM. Options Méditerranéennes : série B. Etudes et recherche. N° 66. 2011. pp.127-143.
111. Nekroud Nadia. Ville vénérée ou ville aimée ?. Exemple de Constantine (Algérie). Février 2007.13 p.
112. Pinson Daniel. Le renouvellement urbain des grands ensembles : pour quelles formes urbaines, et avec quelle place pour l’habitat ? 10 p.
113. Rebai Benamira Hanifa. Impact du renouvellement urbain par les projets structurants de modernisation (Cas de Constantine).15p.
114. Srir Mohamed. Evaluation de la durabilité urbaine en vue de la définition d’objectifs pour un quartier durable (essai d’application par la méthode HQE2R sur le quartier des Annassers à Alger). Proposition de communication à la 7ed édition du colloque de la relève : réalité et transformation des milieux urbains. 19 Mai 2010.7 p.
115. Valérie clerc. Du formel à l’informel dans la fabrique de la ville : politiques foncières et marchés immobiliers à Phnom Penh. Article publié dans la revue Espaces et Sociétés. N° 143. Les territoires de l’informel. Décembre 2010.pp.63-79.
116. Veschambre Vincent. Le recyclage urbain, entre démolition et patrimonialisation : enjeux d’appropriation symbolique de l’espace (Réflexion à partir de quatre villes de l’ouest).Norois N° 195.2005/2.16 p.

TEXTES OFFICIELS:

117. La Constitution Algérienne de 1976, 1989 et 1996.
118. Le Code Civil Algérien, édition 2008 - 2009.
119. Le Code du Foncier Algérien. édition 2008 - 2009.
120. La Loi 91-11 du 27 avril 1991, parue au journal officiel n°21 du 8 mai 1991, fixant les règles relatives à l’expropriation pour cause d’utilité publique.
121. La Loi n°90-30 du 1er décembre 1990 portant Loi domaniale ;

122. La Loi 04-21 du 29 décembre 2004 portant Loi de finances pour 2005, parue au journal officiel n°85 du 30 décembre 2004, notamment son article 65 introduisant les articles 12bis et 12ter à la Loi 91-11 du 27 avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.
123. Le Décret 93-186 du 27 juillet 1993, parue au journal officiel n° 51 du 1^{er} Aout 1993, déterminant les modalités d'application de la Loi 91-11 du 27 avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.
124. Le décret exécutif n° 08-202 du 7 juillet 2008 complétant le décret exécutif précédant, déterminant les modalités d'application de la loi n° 91-11 du 27 avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.
125. Le Décret exécutif n°05-248 du 10 juillet 2005, parue au journal officiel n°48 du 10 juillet 2005, complétant le Décret exécutif n°93-186 déterminant les modalités d'application de la Loi 91-11 du 27 avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.
126. Le Décret exécutif n°91-454 du 23 novembre 1991 fixant les conditions et modalités d'administration et de gestion des biens du domaine privé et du domaine public de l'état.
127. L'Arrêté n°238 du 06 février 2008 de Monsieur le Wali de la wilaya de Constantine portant déclaration d'utilité publique, l'opération portant la rénovation du quartier de «Bardo» entrant dans le cadre du plan de modernisation de la ville de Constantine.
128. L' Arrêté n° 620 du 12 avril 2008 portant désignation d'un expert foncier en qualité d'un commissaire enquêteur chargé de l'enquête parcellaire du quartier de Bardo.
129. L' Arrêté n°55 du 14 janvier 2009 modifiant et complétant l' Arrêté n°620 du 12 avril 2008 indiqué ci-dessus.
130. L' Arrêté n°1816 modifiant et complétant l' Arrêté n°620 du 12 avril 2008indiqué ci-dessus.

LISTE DES TABLEAUX

1- Récapitulatif des surfaces à Constantine intramuros	24
2- Évolution de la consommation du foncier dans la ville de Constantine (1840 – 1970).....	27
3- Evolution de la consommation du foncier dans la ville de Constantine (1971 – 1982).....	29
4- Évolution de la consommation du foncier dans la ville de Constantine (1983 - 2015)	30
5- Données générales sur le projet du tramway	68
6- Données relatives à la population, la Souika	121
7- Découpage en sous-zones de la Souika, Constantine	123
8- Récapitulatif de la situation foncière dans la Souika, Constantine.....	124
9- Situation détaillée du foncier dans les zones 9 et 16, Vieille ville	126
10- Barème utilisé par les services des Domaines pour la ville de Constantine	127
11- Coûts unitaires d'évaluation des assiettes foncières et constructions pris en considération.....	128
12- Coûts d'indemnités (en DA) et des surfaces (en m ²)	129
13- Situation détaillée de la maison 12, 12bis et les maisons 19 et 19bis	144
14- Présentation des tranches expropriées de Bardo avec leurs lots cadastraux.....	166
15- Etat récapitulatif pour les 5 tranches.....	170
16- Nombre d'habitations dans chaque tranche.....	176
17- L'emprise des terrains déjà expropriés.....	176
18- Rappel des superficies "terrain et bâti" des tranches expropriées pour le projet "Bardo"	177
19- Coûts unitaires d'indemnité proposés par chacune des tranches.....	178
20- Estimation des coûts "terrain et bâti" engagés par l'Etat pour les tranches expropriées pour le projet "Bardo"	178
21- Répartition de la surface de l'habitat illicite en dur par secteur, Constantine ...	179
22- Frais de libération de l'assiette foncière pour le projet "Bardo" et du relogement de la population.....	189
23- Estimation des coûts "terrain et bâti" pour l'expropriation des différents sites ..	193
24- Récapitulatif des résultats de calcul des coûts de récupération des sites	195
25- Recensement des principaux propriétaires initiaux sur les sites concernés.....	198
26- Configuration topographique des secteurs urbains de la ville Constantine	200
27- Actions d'interventions sur les secteurs urbains de la ville de Constantine.....	201
28- la composition de la superficie globale de la cité DAKSI.....	214
29- Récapitulatif des superficies des zones selon les périodes d'urbanisation.....	218
30- Récapitulatif global du foncier des équipements.....	221
31- Etat récapitulatif des équipements réalisés de 1962 - 2012	222
32- Récapitulatif du foncier des équipements de la période "p0" avant l'indépendance en 1962.....	224
33- Récapitulatif du foncier des équipements de la période "p1" allant de 1962 à 1980.....	224
34- Récapitulatif du foncier des équipements de la période "p2" allant de 1980 à 1998.....	225
35- Récapitulatif du foncier des équipements de la période "p3" allant de 1998 à 2014.....	225
36- Récapitulatif du foncier des logements - emprise au sol	226
37- Récapitulatif du foncier des logements - tous les planchers de tous les étages ..	228

38- Récapitulatif des superficies des zones en m ²	231
39- Récapitulatif du nombre de logements	233
40- Récapitulatif du nombre des habitants.....	234
41- La synthèse des résultats de l'état des lieux	240
42- Evaluation de la relation entre densité nette et brute dans le quartier "Daksi" ...	241
43- Comparaison des taux d'occupation optimum et réels dans le quartier "Daksi"	242

LISTE DES FIGURES:

1- Evolution spatiale de la ville de Constantine.....	23
2- Situation et limites du site « Bardo ».....	63
3- Représentation visuelle de la zone desservie par télécabine.....	73
4- Situation des sites de référence dans la ville de Constantine.....	92
5- Situation de la Vieille ville, Commune de Constantine	97
6- Site d'intervention « Rue Mellah Slimane », le secteur de la Vieille ville de Constantine	109
7- Situation de la section située au sud de la rue Larbi Ben M'hidi	116
8- Hauteurs des constructions dans la vieille ville	119
9- Le statut juridiques des propriétaires dans la vieille ville.....	120
10- Etat de conservation du cadre bâti dans la vieille ville.....	121
11- Découpage en sous-zone de la vieille ville	122
12- Présentation détaillée de la zone 9 et la zone 16	125
13- Section située au sud de la rue Larbi Ben M'hidi	133
14- Situation de la "Placette Bâb El Djabia et 03 maisons", Projet Mellah Slimane	143
15- Situation stratégique du quartier Bardo et ses relations avec le centre.....	163
16- Valeurs Paysagère de la Vallée du Bardo, Constantine.....	165
17- Limites du site « Bardo », commune de Constantine	167
18- Fond cadastral de la zone d'Ain el Asker 1 et 2	168
19- Fond cadastral de la zone de Benzouid 1, 2 et de l'Avenue de Roumanie 2.....	168
20- Récupération du foncier à Bardo, Constantine	173
21- Plan de localisation des sites expropriés « Bardo », Constantine.....	174
22- Localisation et recensement de l'habitat illicite en dur à Constantine 2014.....	189
23- Fond cadastral de la cité Daksi, Constantine	207
24- Fond cartographique de la cité Daksi, Constantine.	208
25- Assemblage images satellitaires de la cité Daksi, Constantin	209
26- Situation de la Cité Daksi, à Constantine	212
27- Plan cadastral de la cité Daksi	214
28- Evolution de l'urbanisation dans la cité Daksi, Constantine	217
29- Situation des équipements à Daksi, Constantine	223
30- Fond cartographique des voiries primaires et secondaires dans la cité Daksi, Constantine	232

LISTE DES IMAGES:

1- Le musée Guggenheim à Bilbao, pays basque Espagnol.....	44
2- Emscher Park, dans la région de la Ruhr, en Allemagne.....	45
3- Périmètre de Renouveau urbain du quartier de Recouvrance, ville de Brest	49
4- Ravalement des façades des immeubles du centre-ville de Constantine	55
5- Les Hôtels Ibis & Novotel, Constantine	57
6- Hôtel Marriott, Constantine	58
7- Réhabilitation de la Place Kerkeri	62
8- Le tramway de Constantine	68
9- Les bâtiments Ciloc, Constantine	70
10- La jonction TransRhumel avec El Mansourah, Constantine	72
11- Le Pont Salah Bey de Constantine.....	73
12- La vieille ville de Constantine	104
13- Image satellitaire de la ville de Constantine 2014	157
14- Etat des constructions du site « Bardo » avant la démolition, Constantine	184
15- Etat actuel du site « Bardo » après la démolition, Constantine	185
16- Parc Citadin, Bardo,Constantine.....	186
17- Cout des terrains à Constantine, année 2012.....	197
18- Un bidonville au centre de bâtiments	249
19- Un des 3 accès à ce quartier.....	249
20- Les chaussés et trottoirs encombrés jusqu'aux accès des bâtiments	249
21- Des rez-de-chaussée de bâtiments transformés en commerce après abattements des murs porteurs	249
22- Un souk d'un autre temps qui s'est installé dans ce quartier	249

LISTE DES GRAPHIQUES:

1- Terrains vides (%).....	133
2- Statut juridique des propriétés	134
3- Maisons partiellement en ruine (%).....	135
4- Maisons en ruine (%).....	135
5- Constructions précaires (%).....	136
6- Commerces 1 niveau (%).....	137
7- Maisons état de conservation acceptable (%).....	138
8- Etat des lieux de la Souika.....	138
9- Surfaces expropriable par zone (m ²).....	140
10- Cout d'indemnisation par zone (DA)	140
11- Taux de présence des surfaces expropriable dans la Souika	141
12- La concentration de l'habitat illicite en dur par secteur urbain, Constantine	195
13- L'importance des couts d'indemnisation par secteur urbain	197
14- Etat récapitulatif du foncier consommé par les équipements à travers les quatre (04) périodes d'urbanisation dans la cité Daksi, Constantine.....	224
15- Etat récapitulatif du foncier consommé par les logements – emprise au sol à travers les quatre (04) périodes d'urbanisation dans la cité Daksi, Constantine	230
16- Etat récapitulatif du foncier consommé par les logements – tous les planchers de tous les étages à travers les quatre (04) périodes d'urbanisation dans la cité Daksi, Constantine	230
17- Etat récapitulatif du nombre d'habitants et de logements à travers les quatre (04) périodes d'urbanisation dans la cité Daksi, Constantine.....	236

LISTE DES CARTES:

1- Plan d'accès à la ville de Constantine (Période Ottomane), 183	699
2- Etat du tissu urbain de Constantine aux premières années de la Colonisation française, 1839	100
3- La Vieille ville à l'époque coloniale, 1878	101
4- Plan cadastrale de 1867 de la vieille ville de Constantin.....	102
5- État des lieux du Secteur Sauvegardé de la Vielle Ville, Constantine	103
6- Plan Cadastral de Constantine élaboré en 1867	156
7- Limites de la ville de Constantine.....	159
8- Délimitations des zones dans la cité Daksi, Constantine.....	220

Annexe:

48		JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 78		9 Rabie El Aouel 1436 31 décembre 2014	
ETAT "C"					
REPARTITION PAR SECTEUR DES DEPENSES A CARACTERE DEFINITIF POUR L'ANNEE 2015					
(En milliers de DA)					
SECTEURS		MONTANT A.P.	MONTANT C.P.		
Industrie.....		5.195.000	5.541.000		
Agriculture et Hydraulique.....		209.437.700	315.957.500		
Soutien aux services productifs.....		32.657.500	49.802.200		
Infrastructures économiques et administratives.....		1.854.278.110	1.078.715.730		
Education et formation.....		227.829.040	250.809.500		
Infrastructures socio-culturelles		151.366.500	207.589.800		
Soutien à l'accès à l'habitat		234.307.880	293.678.000		
Divers		800.000.000	500.000.000		
P.C.D.		100.000.000	100.000.000		
Sous-total investissement.....		3.615.071.730	2.802.093.730		
Soutien à l'activité économique (Dotation aux comptes d'affectation spéciale et bonification du taux d'intérêt).....		—	741.891.200		
Programme complémentaire au profit des wilayas.....		100.000.000	70.000.000		
Provision pour dépenses imprévues.....		364.600.000	271.800.000		
Sous-total opérations en capital.....		464.600.000	1.083.691.200		
Total budget d'équipement.....		4.079.671.730	3.885.784.930		

ABSTRACT:

This thesis deals with urban land tenure and its impact on intervention operations on intramural Constantine tissue. The challenge is to discover the correlation between urban renewal operations and the legal status of land, and then to observe whether « Land » is an asset or a constraint for urban renewal.

First, the components of the city's urban area (land use and urban sprawl) were studied, followed by the main refurbishment operations in Constantine.

All the analyzes and observations of the urban fabric of the city have led in this research to bear a particular interest to study and propose solutions on three important subjects likely to be the subject of possible operations of urban renewal:

- The Souika, occupies an area of 9 hectares 53 ares and 86 centiares according to our own measurements,
- The problem of illegal habitat with an in-depth study of the case lived through the Bardo project.
- The city Daksi which is located to the East of the city of Constantine with an area of 59 hect 45 ares and 62 ca.

The results obtained are likely to draw the attention of the public authorities to the urban failures that the city of Constantine is experiencing as a result of mismanagement of the « Land » with the aim of equipping it with organs To manage and regulate scrupulously this one.

KEY WORDS: LAND - URBAN RENEWAL - EXPROPRIATION - PRIVATE PROPERTY - CONSTANTINE.

ملخص:

هذه الأطروحة تعالج موضوع العقار في المناطق الحضرية وتأثيرها على عمليات التدخل على النسيج الحضري لمدينة قسنطينة. ويتمثل التحدي في إيجاد العلاقة ما بين عمليات التجديد الحضري والوضع القانوني للأرض، ومن ثم الملاحظة ما إذا كان "العقار" فائدة أو عائقاً للتطوير العمراني.

كبدائية تم لفت الانتباه إلى مكونات المنطقة الحضرية للمدينة (استهلاك الأراضي والزحف العمراني)، ثم إلى العمليات الأساسية التي انجزت و ذلك من أجل الترقية الحضرية لقسنطينة.

كل التحليلات والملاحظات التي تم إجرائها على النسيج العمراني للمدينة ادت ضمن هذا البحث إلى لفة اهتماماً خاصاً لدراسة واقتراح حلول لثلاثة مواضيع هامة قد يمكن ان تخضع الى عمليات التجديد الحضري:

- السويقة، وتحثل مساحة 9 هكتار 53 آر و86 سنتيار وفقاً للقياسات الخاصة بنا،

- إشكالية السكن الغير القانوني مع دراسة شاملة للقضية من خلال مشروع باردو .

- حي دقسي المتواجد شرق مدينة قسنطينة حيث تبلغ مساحته 59 هكتار 45 آر و 62 سنتيار .

النتائج المتحصل عليها قد يمكن ان تلفت انتباه السلطات المحلية حول المشاكل العمرانية التي عرفتها مدينة قسنطينة نتيجة سوء تسيير "العقار" وذلك من أجل تزويدها بأجهزة أكثر كفاءة لإدارة وتنظيم بشكل صارم هاذو الأخير.

الكلمات المفتاحية: العقار - التجديد الحضري - نزع الملكية - الملكية الخاصة - قسنطينة.

RESUME:

Cette thèse porte sur la thématique du foncier urbain et son impact sur les opérations d'interventions sur le tissu de Constantine intramuros. L'enjeu est de découvrir la corrélation qui se trouve entre les opérations de renouvellement urbains et le statut juridique du foncier, et d'observer ensuite si, «le Foncier » est un atout ou une contrainte pour le renouvellement urbain.

Il y a eu lieu d'abord de s'intéresser aux composantes de l'espace urbain de la ville (consommation du foncier et étalement urbain), ensuite, aux principales opérations dites de remise à niveau à Constantine.

Toutes les analyses et observations du tissu urbain de la ville ont mené dans le cadre de cette recherche à porter un intérêt particulier à étudier et proposer des solutions sur trois importantes sujets susceptibles de faire l'objet d'éventuelles opérations de renouvellement urbain :

- La Souika, occupe une superficie de 9 ha 53 ares et 86 ca selon nos propres mesurages,
- La problématique de l'habitat illicite avec une étude approfondie du cas vécu à travers le projet Bardo.
- La cité Daksi qui se trouve à l'Est de la ville de Constantine avec une superficie de 59 ha 45 ares et 62 ca.

Les résultats obtenus sont susceptibles d'attirer l'attention des pouvoirs publics quant aux défaillances urbaines que connaît la ville de Constantine par la conséquence d'une mauvaise gestion du « Foncier » et ce dans le but de la doter d'organes à la hauteur pour gérer et réglementer scrupuleusement celui-ci.

MOTS CLÉS: FONCIER - RENOUVELLEMENT URBAIN - EXPROPRIATION - PROPRIÉTÉ PRIVÉE - CONSTANTINE.