

UNIVERSITE CONSTANTINE 3

INSTITUT DE GESTION DES TECHNIQUES URBAINES

Département Gestion Des Villes et Urbanisation

جامعة قسنطينة 3
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم تسيير المدن والتعمير



N° d'Ordre :

Série :

Mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de Magister

Option : Gestion Des Villes et Gouvernance Urbaine

Thème

Renouvellement urbain et gouvernance à Constantine
Cas des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul
et Kaidi Abdallah

Présenté par :

M^{elle} Ghada BOUHOUCHE

Sous la direction de :

Brahim BENLAKHLEF

| | | | |
|-----------|-------------------|-------------------------|---------------------|
| Président | Djamel Alkama | Professeur | U. de Guelma |
| Encadreur | Brahim Benlakhlef | Maître de conférences A | ENS de Constantine |
| Examineur | Ahcene Benmissi | Professeur | U. de Constantine 3 |
| Examineur | Rokia Bouadame | Maître de conférences A | U. de Constantine 3 |

Année universitaire 2015-2016

Remerciements

En préambule, je remercie ALLAH ; le tout puissant de m'avoir aidé et accordé le courage d'achever ce modeste travail.

Au terme de l'élaboration de ce mémoire, je tiens à exprimer ma profonde gratitude et mes sincères remerciements à mon encadreur **M. Brahim BENLAKHLEF**, pour la qualité de son suivi, de sa disponibilité et ses précieux conseils et orientations.

Mes vifs remerciements et ma reconnaissance vont aussi à l'ensemble des membres du jury qui me font honneur d'examiner ce travail et de le contribuer :

- **M. Djamel Alkama** : Professeur qui a la bienveillance d'accepter de présider ce travail.
- **M. Ahcene Benmissi** : Professeur qui a bien voulu accepter d'évaluer ce mémoire, sans oublier son rôle primordial d'enrichir mon bagage scientifique dans tout mon parcours d'étude supérieure à l'institut GTU.
- **Mme. Rokia Bouadam** : maitre de conférences A, de bien vouloir participer au jugement de ce travail.

Je voudrais exprimer ma reconnaissance envers les enseignants de la poste graduation, les collègues et les amis.

Mes remerciements vont enfin à toute personne qui a contribué à l'élaboration de ce travail. Je cite sans s'y limiter : un merci particulier au Doctorant Khaled pour son aide morale et intellectuelle, les enseignantes Mme Frifet et Mme Kiyala pour leur soutien et information sur le périmètre d'étude et Mr Hani, Mr Dalouchi et Mme Hakima (APC de Constantine), Mr Charouana (ONS de Constantine), Mr Benmeghalati Rachid (Daira de Constantine), Meme Bouchra (OPGI de Constantine), Mme Radouane (DUC de Constantine) pour leur aide et leur écoute dans la collecte des données.

Dédicace

À mon très cher papa pour son amour et son encouragement.

À la plus chère à mon cœur ; ma sœur, mon amie et ma mère, unique et symbole de sacrifices, de soutien et de tendresse. A toi Maman je dédie ce travail.

À tout mes frères et belles sœurs pour leur amour et leur support.

À mes neveux : Nazim, Anas et Diya Eddine. À mes nièces : Maysem, Assyl, Merieme et Alaa Errahmane que je souhaite son guérison « mes sincères Doaa ».

À toute la famille, mes amis et mes collègues.

Glossaire des abréviations

| | |
|-----------------|--|
| ONS : | Office Nationale des Statistiques |
| AFOM : | Atouts, Faiblesses, Opportunités et Menaces |
| URBACO : | Centre d'étude et de réalisation en urbanisme de Constantine |
| APC : | Assemblée Populaire Communale |
| DUC : | Direction de l'Urbanisme et de la Construction |
| CTC | Contrôle Technique des Constructions |
| SAU | Société d'Architecture et d'Urbanisme |
| OPGI | Office de Promotion et de Gestion Immobilière |
| ONU | Organisation des Nations Unies |
| RGPH | Recensement Général de Population et d'Habitat |
| TOL | Taux d'Occupation de Logement |
| ZHUN | Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle |
| PDAU | Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme |
| POS | Plan d'Occupation du Sol |
| RHP | Résorption de l'Habitat Précaire |
| RHI | Résorption de l'Habitat Indigne |
| SRU | Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain |
| SNAT | Schéma National d'Aménagement du Territoire |
| PAT | Programme d'Action Territorial |
| SCU | Schéma de Cohérence Urbaine |
| PMMC | Plan de Modernisation de la Métropole de Constantine |
| ANAT | Agence Nationale pour l'Aménagement du Territoire |
| APW | Assemblée Populaire Wilaya |
| SIG | Système d'Information Géographique |
| SDAAM | Schéma Directeur d'Aménagement des Aires Métropolitaines |
| PUD | Plan d'Urbanisation Directeur |
| MHU | Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme |
| ANURB | Agence Nationale de l'urbanisme |
| DL | Direction de Logement |
| FONAL | Fond National du Logement |

Table des matières

| | |
|----------------------------------|------|
| Table des matières | I |
| Liste des cartes | V |
| Liste des figures | V |
| Liste des planches | VI |
| Liste des tableaux | VII |
| Liste des photos | VIII |
| Introduction générale | 1 |
| Problématique | 3 |
| Hypothèse de recherche | 7 |
| Intérêt et objectif du travail | 7 |
| Méthodologie et outil du travail | 8 |

PARTIE 1

LE RENOUVELLEMENT URBAIN FACE AU PHENOMENE DE L'HABITAT INFORMEL

| | |
|------------------------------------|----|
| Introduction de la partie 1 | 12 |
|------------------------------------|----|

CHAPITRE 1

La problématique de l'habitat informel, un axe important pour repenser la ville

| | |
|---|----|
| Introduction | 13 |
| 1. L'habitat informel, un phénomène mondial de relativité contextuelle | 13 |
| 1.1. Quel sens peut-on donner au terme de l'informalité | 14 |
| 1.2. Quelle typologie peut-on donner à l'habitat informel, pluralité des indicateurs et diversité des catégories | 16 |
| 1.3. La notion du quartier informel ; élément de compréhension du phénomène de dualité entre notions relationnelles | 20 |
| 2. L'habitat en Algérie, de la crise du logement au phénomène d'habitat informel | 24 |

| | |
|--|----|
| 2.1. La crise de l'habitat en Algérie : les principales causes de l'émergence et de l'évolution de l'habitat informel | 24 |
| 2.1.1. Un processus d'urbanisation accélérée | 24 |
| 2.1.2. L'aménagement de la ville et les politiques urbaines | 27 |
| 2.2. Les plans étatiques urbains contre la crise du logement comme élément causatif du phénomène de l'habitat informel ; enjeu de quantité | 29 |
| 2.3. Les politiques de résorption de l'habitat informel ; l'enjeu qualitatif est demandé | 33 |
| Conclusion | 40 |

CHAPITRE 2

Deux concepts clés : le renouvellement urbain et la gouvernance urbaine

| | |
|--|----|
| Introduction | 41 |
| 1. L'intervention sur des tissus urbains existants par le renouvellement urbain | 41 |
| 1.1. Le cadrage du concept du renouvellement urbain ; une pratique ancienne avec une appellation nouvelle | 42 |
| 1.2. Les dimensions du renouvellement urbain | 46 |
| 1.3. Les enjeux du renouvellement urbain | 46 |
| 1.4. Le renouvellement urbain dans le contexte algérien | 49 |
| 2. La nécessité d'une stratégie fondée sur les principes de démocratisation et de concertation des citoyens : la gouvernance urbaine | 51 |
| 2.1. A propos la notion de gouvernance dans le champ urbain | 51 |
| 2.2. Les enjeux de la gouvernance urbaine | 55 |
| 2.3. La gouvernance urbaine dans le contexte algérien | 56 |
| Conclusion | 58 |

CHAPITRE 3

Le poids de l'habitat informel à Constantine

| | |
|--|----|
| Introduction | 59 |
| 1. Approche globale de la ville de Constantine: le phénomène de l'urbanisation | 59 |
| 1.1. Caractéristiques naturelles du site | 60 |
| 1.2. La croissance urbaine de la ville de Constantine | 62 |
| 1.2.1. La croissance démographique | 62 |

| | |
|--|------------|
| 1.2.2. La croissance spatiale | 65 |
| 2. Le phénomène de L’habitat informel à Constantine | 72 |
| 2.1. L’habitat spontané en dur | 73 |
| 2.2. Les bidonvilles | 73 |
| 3. Le phénomène de glissement du terrain | 79 |
| 4. Les stratégies de lutte contre l’urbanisation anarchique | 85 |
| 4.1. Le choix de nouvelles extensions hors la ville de Constantine: exutoire de disponibilité du foncier | 86 |
| 4.2. L’enjeu d’intervenir sur le cadre bâti | 89 |
| 5. Les actions de lutte contre le phénomène de l’habitat informel: atouts et fragilités | 95 |
| 5.1. La résorption des bidonvilles | 95 |
| 5.2. Les possibilités de régularisation des quartiers illicites | 100 |
| 6. L’enjeu de renouvellement urbain à Constantine ; exemple du site de Bardo | 104 |
| Conclusion | 110 |
| Conclusion de la partie 1 | 111 |

PARTIE 2

LES QUARTIERS KITOUNI ABDELMALEK, AOUINET EL FOUL ET KAIDI ABDALLAH FACE AU RENOUVELLEMENT URBAIN

| | |
|-----------------------------|-----|
| Introduction de la partie 2 | 112 |
|-----------------------------|-----|

CHAPITRE 4

Diagnostic urbain des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah ; des quartiers dégradés sous l’effet d’informalité

| | |
|--|-----|
| Introduction | 113 |
| 1. Des quartiers péricentraux, apparus durant la colonisation | 113 |
| 2. Voies et accessibilité des trois quartiers | 123 |
| 3. Potentialités d’animation par les équipements et les activités commerciales | 132 |
| 4. Des quartiers qui se vident de leurs populations | 140 |

| | |
|--|-----|
| 5. Le phénomène de glissement du terrain | 145 |
| 6. la typologie de l’habitat des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah | 158 |
| Conclusion | 167 |

CHAPITRE 5

Atouts et faiblesses des quartiers d’étude

| | |
|---|------------|
| Introduction | 168 |
| 1. Les facteurs de réussite du renouvellement urbain | 168 |
| 1.1. Les atouts | 172 |
| 1.2. Les faiblesses | 175 |
| 1.3. Les opportunités | 180 |
| 1.4. Les menaces | 186 |
| 2. L’intervention sur l’existant : enjeu de la bonne gouvernance dans les quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah | 196 |
| Conclusion | 204 |
| Conclusion de la partie 02 | 205 |
| Conclusion générale | 206 |
| Bibliographie | |
| Annexe | |
| Résumé | |

Liste des Cartes

| N° | Titre des cartes | Page |
|----|---|------|
| 01 | Le site de la ville de Constantine | 61 |
| 02 | Evolution urbaine de la ville de Constantine ; 1837-2008 | 71 |
| 03 | Répartition des principaux sites de bidonvilles dans la ville de Constantine | 77 |
| 04 | L'aptitude à la construction selon le plan de vulnérabilité au glissement du terrain à Constantine | 83 |
| 05 | La ville de Constantine, la situation des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah | 114 |
| 06 | Situation et limites des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah par rapport aux quartiers voisins | 115 |
| 07 | Voies et accessibilité dans les quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah | 130 |
| 08 | La répartition des densités de l'habitat au niveau des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah, année 2008 | 144 |
| 09 | Vulnérabilité au glissement du terrain des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah | 157 |
| 10 | Typologie d'habitat des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah | 162 |
| 11 | Etat de dégradation du cadre bâti dans les quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah | 166 |
| 12 | Proposition d'intervenir sur l'existant par le renouvellement urbain dans les quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah | 202 |

Liste des Figures

| N° | Titre des figures | Page |
|----|---|------|
| 01 | Eléments d'interaction conditionnels pour l'identification du concept d'habitat informel | 17 |
| 02 | Le taux d'urbanisation en Algérie, un rythme accéléré | 25 |
| 03 | L'opération de renouvellement urbain à deux dimensions complémentaire | 47 |
| 04 | Les principaux enjeux du renouvellement urbain | 48 |
| 05 | La gouvernance urbaine, un élément clé du développement de la politique urbaine | 53 |
| 06 | Evolution de la population de la ville de Constantine | 64 |
| 07 | Les principales couronnes d'extension de la ville de Constantine en fonction de la chronologie d'urbanisation | 70 |
| 08 | Classification convenue d'expertise du vieux bâti de la ville de Constantine selon les trois tranches d'étude | 90 |
| 09 | Organigramme d'intervention expliquant le contenu de l'opération d'expertise du vieux bâti à Constantine | 91 |
| 10 | Les zones expertisées au niveau de Constantine | 92 |
| 11 | Limites du site de Bardo, objet du projet de renouvellement urbain | 105 |

| | | |
|----|---|-----|
| 12 | La dynamique de l'urbanisation des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah ; la perte des espaces urbanisé au cours du temps | 117 |
| 13 | Vue globale des glissements de Belouizdad | 145 |
| 14 | Coupe géologique du versant instable de Belouizdad | 146 |
| 15 | Les espaces urbanisés libérés au niveau des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah | 150 |
| 16 | Profile topographique d'orientation Sud-ouest vers Nord-est du site | 152 |
| 17 | Profile topographique d'orientation Est vers Nord-ouest du site | 153 |
| 18 | La matrice AFOM, éléments identifiant les quatre facteurs internes et externes dans l'analyse urbaine | 170 |
| 19 | Relation entre les facteurs d'analyse AFOM | 171 |
| 20 | Priorisation des points AFOM des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah ; l'enjeu du renouvellement urbain et le rôle de gouvernance urbaine | 193 |
| 21 | Mettre en relation les facteurs AFOM des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdelmalek ; l'enjeu du renouvellement urbain et le rôle de gouvernance urbaine | 194 |

Liste des Planches

| N° | Titre des planches | Page |
|----|--|------|
| 01 | Liaison viaire entre le quartier Kitouni Abdelmalek et les quartiers voisins | 125 |
| 02 | Liaison viaire entre le quartier Aouinet El Foul et les quartiers voisins | 126 |
| 03 | Absence d'aire de stationnement pour les quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah | 131 |
| 04 | Exemples du commerce informel non déclaratif au niveau des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah | 138 |
| 05 | Des espaces libérés au niveau des quartiers d'étude; un état de délaissement et d'abondance | 151 |
| 06 | Le quartier Kitouni Abdelmalek sous l'informalité du cadre bâti ; quelques exemples photographiques | 159 |
| 07 | Le quartier Aouinet El Foul sous l'informalité du cadre bâti ; quelques exemples photographiques | 160 |
| 08 | Le quartier Kaidi Abdallah sous l'informalité du cadre bâti; quelques exemples photographiques | 161 |

Liste des Tableaux

| N° | Titre des tableaux | Page |
|----|---|------|
| 01 | Données récapitulatives du parc de logements en Algérie de 1966-1998 | 32 |
| 02 | Répartition des opérations d'intervention incluses dans le programme RHP en Algérie jusqu'au 30/06/2001 | 36 |
| 03 | Evolution démographique de la population de Constantine durant la période de 1966 à 2008 | 64 |
| 04 | Répartition de l'habitat par type dans la ville de Constantine en 2008 | 68 |
| 05 | La ville de Constantine; consommation d'espace de la période étalant de 1837 à 2008 | 69 |
| 06 | Répartition géographique de l'habitat informel à Constantine en 1959 | 72 |
| 07 | Répartition des bidonvilles à Constantine entre 2000 et 2008 | 74 |
| 08 | Répartition des sites de bidonvilles au niveau de la ville de Constantine en 2014 | 75 |
| 09 | Répartition de l'habitat précaire selon les secteurs urbains à Constantine | 79 |
| 10 | Identification des sites de vulnérabilité au glissement de terrain à Constantine selon les résultats d'étude en 2005 | 81 |
| 11 | Etat du parc immobilier au niveau des zones de glissement de terrain à Constantine | 82 |
| 12 | Relogement des familles résidentes des zones touchées par le phénomène de glissement | 84 |
| 13 | Répartition des logements inscrits et livrés à la wilaya de Constantine de 1999-2009 | 88 |
| 14 | Bilan et classement en termes d'interventions sur le vieux bâti à Constantine, en 2014 | 93 |
| 15 | Opération d'expertise du vieux bâti, phase de l'étude préliminaire (2014) | 94 |
| 16 | Bidonvilles éradiqués et relogement des ménages à Constantine (2001-2013) | 96 |
| 17 | Etat des bidonvilles dans les zones inondables à Constantine en 2013 | 97 |
| 18 | Les quartiers illicites régularisés à Constantine (1987-1996) | 101 |
| 19 | Etat des dossiers de régularisation étudiés à Constantine: bilan des années 2013 et 2014 | 103 |
| 20 | Etat des actes d'urbanisme afférents aux dossiers traités à Constantine: bilan des années 2013 et 2014 | 103 |
| 21 | Les lignes urbaines du transport collectif à la station de kitouni | 128 |
| 22 | Les équipements existants au niveau des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah | 136 |
| 23 | Répartition des activités commerciales dans les quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah | 139 |
| 24 | Répartition du parc d'habitat selon les catégories de logements au niveau des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah (1998-2008) | 141 |
| 25 | Evolution de la population dans les quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah entre 1998 et 2008 | 141 |
| 26 | Répartition de la densité de la population au niveau des quartiers Kitouni Abdelmaek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah (1998-2008) | 142 |
| 27 | Répartition des densités brutes de l'habitat dans les quartiers kitounin Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah (1998-2008) | 142 |

Liste des Photos

| N° | Titre des photos | Page |
|----|---|------|
| 01 | La fontaine d'Aouinet El Foul, un œuvre symbolique du quartier | 120 |
| 02 | Une source d'eau incluse dans une habitation à Aouine El Foul | 121 |
| 03 | El Merdja, un ex espace de détente devient un espace délaissé | 122 |
| 04 | Immeuble De Bono, le célèbre bâtiment de l'époque coloniale | 122 |
| 05 | Avenue Kitouni Abdelmalek | 124 |
| 06 | Avenue 20 Aout 1955 | 124 |
| 07 | Piste vers terrain Sabatier | 127 |
| 08 | Piste vers terrain Kaidi | 127 |
| 09 | Étroitesse des escaliers reliant les habitations du quartier Kaidi | 127 |
| 10 | État critique des escaliers reliant les habitations du quartier Kaidi | 127 |
| 11 | Absence de voie liant terrain Sabatier et terrain Kaidi | 128 |
| 12 | Station des bus Kitouni Abdelmalek | 129 |
| 13 | Congestion de la circulation près de la station de bus Kitouni | 129 |
| 14 | Siège du secteur urbain Sidi Rached avant sa réhabilitation | 133 |
| 15 | Siège du secteur urbain Sidi Rached après réhabilitation en 2012 | 133 |
| 16 | École Tarek Ibn Ziad au quartier Kitouni Abdelmalek | 134 |
| 17 | Les deux écoles Daoudi Slimane et Adwani Aldjia à Aouinet El Foul | 134 |
| 18 | Les deux écoles Daoudi Slimane et Adwani Aldjia à Aouinet El Foul | 134 |
| 19 | Un terrain de jeu réservé à une propriété privée à Aouinet El Foul | 135 |
| 20 | Le commerce informel via une camionnette à l'avenue Kitouni Abdelmalek | 137 |
| 21 | Le commerce informel : précarité et occupation anarchique du trottoir à Kitouni | 137 |
| 22 | Formation géologique argilo-conglomératique en aval du quartier Kitouni Abdelmalek | 147 |
| 23 | Formation géologique argilo-conglomératique au quartier Kaidi Abdallah | 147 |
| 24 | Bâtisses démolies au niveau du quartier Kitouni Abdelmalek | 149 |
| 25 | Problème d'assainissement à Kitouni (immeuble VOLVE) | 154 |
| 26 | Problème d'assainissement à Kitouni (immeuble VOLVE) | 154 |
| 27 | Rejet incontrôlé des eaux potable et usées du quartier des Maquisards vers Kaidi Abdallah | 155 |
| 28 | Ancien caniveau abandonné au niveau du quartier Kitouni Abdelmalek | 155 |
| 29 | rue affaissée et maisons fissurées au quartier Kitouni Abdelmalek | 156 |
| 30 | rue affaissée et maisons fissurées au quartier Kitouni Abdelmalek | 156 |
| 31 | affaissement récurrent devant l'école Tarek Ibn Ziad à Kitouni | 156 |

Introduction générale

En Algérie, la question de la gouvernance et de la gestion des villes est au cœur des préoccupations majeures de la part des différents acteurs dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme. A ce sujet, notant qu'en 2008, 66% de la population algérienne est urbaine (ONS, 2008), et ce taux ne cesse de s'accroître. Cette tendance à l'urbanisation n'est pas spécifique à l'Algérie, c'est un phénomène mondial dont les conséquences pèsent sur les modes de gestion urbaine, notamment dans les pays en voie de développement.

Contrairement aux villes des pays développés, plus maîtrisables, les villes des pays du tiers monde sont en pleine mutation démographique, économique et urbaine. Conditions qui semblent posées d'énormes problèmes de gestion. A l'instar des villes de ces pays, les villes algériennes subissent l'effet d'une urbanisation accélérée, qui s'est avérée difficilement maîtrisable. En effet, la ville algérienne a connu, depuis l'indépendance, voire même depuis la période coloniale, une urbanisation incontrôlable, suite au phénomène de l'exode rural et du croît démographique, notamment dans les grandes villes. Ces dernières constituaient des lieux qui offraient des potentialités de travail aux habitants venant des zones rurales en quête d'emploi, et d'envie d'améliorer leurs conditions de vie.

Cette situation d'anarchie apparente, est due aussi à un contexte conjoncturel plus général, lié aux facteurs politiques, sociaux et économiques qui ont marqués le pays depuis l'indépendance (la période postindépendance d'industrialisation, la crise économique des années 1980 et la crise sécuritaire des années 1990). Ces conditions ont énormément impacté le domaine de l'habitat en Algérie, et ont favorisé la crise de logement et l'apparition du phénomène de l'habitat informel. Ces phénomènes se sont ensuite aggravés faute d'une démarche stratégique et multidimensionnelle qui prenne en compte le développement réel de la ville. Car cette dernière est caractérisée par une gestion marquée par l'urgence de répondre à la forte demande sociale en termes de logements et d'équipements. Gestion, basée sur la quantité au détriment de la qualité. Faut-il souligner que pour atteindre un degré satisfaisant de maîtrise du développement de la ville, tout en assurant un équilibre entre les deux éléments du contenu et du contenant de l'espace urbain, il est nécessaire de suivre une démarche stratégique, qui combine consciemment les indicateurs quantitatifs (spatiaux, démographiques et économiques) et les indicateurs qualitatifs (qualité esthétique, confort urbain et bien-être social) dans le but d'améliorer le cadre de vie urbaine.

Par ailleurs, ce type d'urbanisation chaotique, a fortement marqué l'espace urbain et a participé à une consommation rapide du foncier. De ce fait, le phénomène de l'habitat informel est le résultat de la crise combinée du logement et de l'insuffisance de l'offre foncière. Le recours à ce type d'habitat, pour certaines catégories d'habitants, était la seule alternative face au besoin en logements. Par conséquent, le phénomène de l'habitat informel a généré des transformations sur le cadre bâti, par l'occupation de terrains souvent non urbanisables, et la création de nouveaux secteurs urbains mal intégrés à la ville.

Or, il est indéniable que l'informalité du cadre bâti façonne de nouvelles pratiques urbaines et sociales, tolérées à la fois par les citoyens et par l'État. Ces pratiques ont encouragé la prolifération de l'habitat informel, notamment dans les grandes villes algériennes. Ce phénomène constitue aujourd'hui un fardeau lourd à gérer pour l'État, comme il est devenu une des préoccupations majeures de la politique de lutte contre l'habitat précaire, d'une manière générale. Dans ce contexte, les efforts de l'État se sont focalisés sur une offre quantitative de logements collectifs, sous forme de programmes nationaux. Les logements réalisés sont localisés dans de nouveaux espaces urbains, souvent en périphérie des villes. Toutefois, l'État s'est retrouvé face à un dynamisme d'extension spatiale démesuré, l'empêchant de maîtriser l'urbanisation. En plus, dépourvue d'une vision socio-économique globale, l'État néglige le plus souvent, d'intervenir sur le tissu urbain existant, mis à part quelques actions négligeables. Néanmoins, par cette politique d'extension urbaine inappropriée, la ville algérienne d'aujourd'hui se caractérise par son étalement et ses espaces hétérogènes. Il devient, alors, nécessaire de repenser la ville et maîtriser son dynamisme.

Dans le contexte algérien, cette situation impose un renouveau de la politique urbaine, qui doit s'inscrire dans une démarche de gouvernance urbaine, en mesure de mener des actions visant sa durabilité en englobant les différents aspects spatiaux, sociaux, économiques, politiques et paysagers. Par ces dimensions, la démarche de gouvernance urbaine interpelle la participation de différents acteurs (État, secteur public, secteur privé et société civile) pour assurer une action efficace du renouvellement urbain ciblant la recherche d'amélioration de la qualité de la vie urbaine. Cette démarche constitue la pièce maîtresse pour la gestion collective de la ville, dont la dimension sociale devient prioritaire, tout en conciliant l'aspect spatial avec celui du social. Ces deux éléments ne doivent pas être conflictuels dans une politique urbaine stratégique, dans le temps et dans l'espace, sous l'esprit de vivre ensemble, « pour une ville solidaire et citoyenne » (Amenhis, 2006 : 16), dont l'homme est au centre des préoccupations urbaines, car « le défi auquel nous sommes confronté, est celui de

concevoir des politiques d'éveil, des capacités créatrices de tous ceux, hommes, femmes, jeunes qui habitent la ville. Il s'agit de construire la ville de l'âge démocratique, celle qui créera les conditions permettant, de profiter à tous et à chacun, des idéaux d'émancipation, de liberté, d'égalité et de solidarité » (Amenhis, 2006 : 16).

Dans cette perspective, l'action du renouvellement urbain constitue une nouvelle vision de la politique urbaine qui vise à repenser la ville, y compris l'intégration de l'habitat informel, en prenant en considération la réalité urbaine, les spécificités du site et les potentialités de l'espace urbain. Ces actions sont inévitables pour moderniser la ville et améliorer la qualité urbaine.

Problématique

Face aux enjeux de l'urbanisation accélérée et ses problèmes, liée principalement à une crise quantitative et qualitative du secteur de l'habitat, l'Algérie a inclut dans ses instruments d'aménagement et d'urbanisme une politique adéquate de la ville, tout en favorisant la modernisation des grandes villes : Alger, Oran, Annaba et Constantine. Cette politique intègre toutefois, les notions de la bonne gouvernance et de la démocratie participative. Deux notions qui favorisent une participation équilibrée de l'ensemble des acteurs d'un territoire urbain. Cela permettra, grâce à un contexte socio-économique favorable depuis notamment les années 2000, d'exiger des autorités chargées de la gestion des villes d'intervenir sur les tissus urbains existants, et de maîtriser l'extension urbaine, en exploitant les réserves foncières retenues pour la réalisation des programmes nationaux de logements.

A première vue, l'État tente de projeter une image particulièrement positive des villes algériennes basée sur un avenir radieux. Il compte y arriver en adoptant une politique urbaine stratégique qui vise à rehausser l'image de la ville contemporaine et à assurer une qualité de vie urbaine. Malheureusement, il y a toujours un décalage entre ce qui est planifié et ce qui est concrètement réalisé. Car l'application des politiques urbaines, en Algérie, s'oriente vers une tendance d'extension plutôt que le retour au renouvellement des tissus urbains existants, dans une perspective globale et multidimensionnelle de la ville. Et donc, la ville algérienne d'aujourd'hui est démesurément étalée, et continue de s'étendre en l'absence de règles strictes d'urbanisme.

Troisième grande ville du pays, Constantine illustre bien cette situation qui caractérise les espaces urbains en Algérie. Considérée comme une métropole en pleine mutation, elle a un rôle de commandement, d'attraction et de rayonnement régional. Dotées de fonctions économiques et de services tertiaires de niveau régional, Constantine fait partie de la haute hiérarchie urbaine aux côtés d'Alger, d'Oran et d'Annaba. Néanmoins, Constantine, à l'instar des grandes villes algériennes, a connu elle aussi une forte urbanisation, caractérisée par le phénomène de l'habitat informel, dont les racines relèvent de la période coloniale. Notant que ce type d'habitat est généralement implanté sur des terrains difficilement ou carrément non urbanisables.

Pour faire face à cette urbanisation anarchique, les autorités de la ville, à l'instar des instances étatiques centrales, ont adopté depuis quelques années une politique d'extension urbaine via la réalisation de villes nouvelles. C'est dans ce sens qu'au début des années 2000, Constantine a bénéficié d'un projet de ville nouvelle. Depuis, la nouvelle ville d'Ali Mendjeli a servi, en partie, à reloger les habitants des quartiers précaires démolis. Et, sur un autre versant, Constantine est à la recherche d'une nouvelle stratégie basée sur la notion de gouvernance urbaine, capable de l'aider à valoriser ses atouts, de renouveler ses quartiers en difficulté et d'améliorer la qualité de la vie urbaine. Cette dernière doit englober les différents acteurs et les disciplines multiples pour faire face aux enjeux spatiaux, politiques, sociaux et économiques.

Parmi ces changements de la politique urbaine au niveau local, Constantine a entamé sa modernisation à travers une opération de démolition très controversée (Benlakhlef B. et Bergel P., 2011). La démolition entre 2008 et 2011, de trois quartiers informels péricentraux, parmi cinq programmés. Il s'agit de Bardo, Djenan Tchina et l'Avenue de Roumanie. C'était une opération lourde de conséquences, que ce soit sur le plan socio-économique ou sur le plan politique. C'est une opération inédite dans l'histoire urbaine de l'Algérie indépendante, que l'État procède à la démolition des quartiers construits en dur. Alors qu'auparavant, les démolitions n'ont concerné que les bidonvilles.

Notant que les procédures suivies durant l'exécution des opérations, les acteurs impliqués, les outils réglementaires et les moyens mobilisés restent complètement flous. On peut dire que c'est une démarche marquée par la centralité décisionnelle et la rapidité d'exécution. D'ailleurs le projet est toujours en attente d'être achevé. En outre, cette opération était conjoncturelle et liée à la décision du Wali en poste à l'époque. L'objectif déclaré est la

modernisation de la ville via la réalisation de grands projets urbains structurants, notamment le téléphérique, le tramway et le pont Salah Bey.

Quels enseignements pourra-t-on tirer aujourd'hui, de l'expérience de Constantine en matière de lutte contre l'habitat informel ? Quels sont les déficits et les contraintes qui empêcheraient la réalisation d'actions efficaces de renouvellement urbain ? Ces enseignements permettraient d'envisager un guide méthodologique et un exemple référentiel pour définir la démarche appropriée pour la réussite de tels types d'actions.

Sous cet angle, on se demande si le renouvellement urbain des quartiers informels à Constantine pourrait constituer l'élément de base à sa réussite ? En s'interrogeant sur la manière dont ces opérations pourront être menées. C'est-à-dire qu'on se demandera quels sont les moyens règlementaires qui seront utilisés ? Et, quelles sont les dimensions urbaines qui doivent être intégrées ? Et quels sont les acteurs urbains qui pourront être impliqués, notamment les habitants des quartiers en difficultés ? Enfin, dans quelle mesure cette action urbaine pourra atteindre son objectif, celui de rehausser la qualité urbaine des quartiers informels, et plus spécifiquement de ceux situés dans le périmètre péricentral. Sachant qu'ils englobent des caractéristiques morphologiques, historiques, symboliques, architecturales et urbaines indéniables ?

Dans ce cadre, il paraît inévitable de signaler que l'action du renouvellement urbain de la ville, en général, et ses quartiers informels, en particulier, n'est pas une simple opération de rénovation urbaine, visant uniquement l'aspect matériel. Le renouvellement urbain exige la mise en place d'une démarche stratégique et efficace, qui engloberait les autres aspects, politiques, institutionnels, sociaux, économiques, et environnementaux. L'objectif est d'assurer une action durable dans le temps et dans l'espace, tout en impliquant les deux éléments matériels et humains de l'espace urbain, dans une réflexion globale et cohérente.

Ce dernier point, nous a conduits à s'interroger sur la nécessité de renouveler l'ensemble des quartiers informels de Constantine ? Ou alors s'appuyer sur des indicateurs urbains qui détermineront les priorités à suivre pour ce type d'action urbaine ?

Dans cette optique, on constate une ambiguïté dans la démarche et dans les modalités d'intervention sur les tissus urbains en difficulté de la ville de Constantine ; en favorisant l'action de transformation urbaine pour certains quartiers au détriment d'autres, sans donner aucune explication sur les indicateurs qui ont déterminé les choix des espaces urbains à

renouveler. Car d'autres quartiers semblent dans le besoin d'une action de renouvellement vu leur état de dégradation et leur position péricentrale stratégique. Tel est le cas des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah, qui ont souvent été écartés de toute action de renouvellement urbain. C'est à ce titre que nous avons choisi d'en faire des cas d'étude de notre mémoire de magister. En d'autres termes, nous envisageons d'étudier la faisabilité de procéder à une action de renouvellement urbain au profit de ces quartiers.

Il faut d'emblée rappeler que ces quartiers souffrent du phénomène de l'habitat informel aggravé par le phénomène de glissement de terrain qui constitue un autre défi à relever. Apparus durant la période coloniale, ces quartiers offrent des caractéristiques architecturales et urbaines indéniables. A cet effet, ils méritent une attention particulière de la part des autorités locales afin de les préserver et de mieux les intégrer à la ville. De plus, notre recherche, nous aidera à construire une réflexion théorique sur la notion de renouvellement urbain. Cela nous permettra aussi de mettre en exergue les lignes directrices de toute intervention visant l'amélioration du cadre de vie urbain dans les villes algériennes.

Mais avant d'entamer notre analyse, nous posons au préalable quelques questions clés qui nous permettront de formuler une hypothèse de recherche et régler la méthodologie d'approche.

- Comment renouveler ces quartiers tout en valorisant leurs atouts spatiaux, sociaux et économiques?
- Quels moyens doivent être mobilisés pour accomplir l'action du renouvellement urbain sous une vision globale et multidimensionnelle ?
- Le renouvellement urbain doit, d'abord, concrétiser une volonté politique par la reconnaissance du rôle de la participation des habitants concernés, en tant qu'acteurs actifs dans la transformation urbaine, tout en préservant et en renforçant le rôle des collectivités locales. Dans ce cadre, on se demande si la dimension sociale ne serait-elle pas un élément essentiel pour la réussite de la démarche?

Hypothèse de recherche

Nous postulons que le renouvellement urbain est plus qu'une opération de rénovation urbaine. Le renouvellement urbain ne peut être durable qu'avec la participation active des habitants concernés. Ceci-dit, le renouvellement urbain ne peut être mené efficacement que dans le cadre d'une démarche de gouvernance urbaine. En d'autres termes, nous voulons dire que les quartiers, Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah, objet de notre étude, nécessitent un renouvellement urbain dans une démarche participative qui impliquerait tous les acteurs urbains, notamment les habitants.

Intérêt et objectifs de l'étude

Le thème de renouvellement urbain n'est pas nouveau. Il a été traité par bon nombre de chercheurs que ce soit en Algérie ou à l'étranger. Une rapide recherche bibliographique sur internet fait ressortir une longue liste de travaux scientifiques divers (livres, articles, communications, thèses, etc.) qui ont traité le sujet.

Or, si en France et en Europe d'une manière générale, le thème de renouvellement urbain concerne les villes dont les tissus urbains se régénèrent sur eux-mêmes, ce n'est pas toujours le cas pour les villes du tiers monde. Ces dernières sont confrontées à d'autres types de problèmes, tels que l'étalement de leurs tissus, la crise de logement ou encore le phénomène de l'habitat informel. Mais, il ne demeure pas moins que des projets de renouvellement urbain ont été menés dans les villes du Sud.

En Algérie, c'est Constantine qui a été pionnière dans ce type d'intervention sur le cadre bâti. Car c'est la première fois depuis l'indépendance qu'une ville algérienne mène des opérations de démolition de quartiers en dur pour moderniser la ville et l'ouvrir à la mondialisation.

Tout cela conduit à réfléchir sur la nécessité d'adopter une démarche de gouvernance urbaine visant à intervenir sur les quartiers informels, en maintenant, dans la mesure du possible leurs habitants sur place. Dans ce contexte, notre thème de recherche sur le renouvellement urbain est intéressant car:

- Le sujet est d'actualité.
- Il aide à comprendre les concepts de renouvellement urbain dans une problématique d'habitat informel.
- Il intègre les principes de la démarche de la gouvernance urbaine et l'aspect social dans la gestion des villes contemporaines.
- Il montre le décalage qui existe entre la théorie et la pratique dans la politique urbaine en Algérie.

Méthodologie d'approche et outils

Afin que nous puissions répondre aux questions évoquées dans la problématique en englobant les deux volets quantitatif et qualitatif. L'approche méthodologique du thème s'est initialement fondée sur notre enquête de terrain via le diagnostic urbain et la technique AFOM en se référant à des entretiens semi directifs.

Par ailleurs, la structure du mémoire est bâtie, en plus de l'introduction et de la conclusion générale, sur la répartition de notre plan de travail en deux parties principales et complémentaires. Chaque partie est subdivisée en chapitres, soit un total de cinq chapitres. Et cela impliquera le recours à l'utilisation des méthodes et des outils qui nous aideront à répondre à l'objectif initial de notre recherche.

Notre plan de travail est structuré comme suit :

La première partie est intitulée : "Le renouvellement urbain face au phénomène de l'habitat informel". Elle constitue une approche théorique comportant la définition des concepts élémentaires liés à notre thème de recherche, dont la notion de renouvellement urbain et de gouvernance urbaine. Ces deux notions ont été présentées sous la problématique de l'habitat informel. Cette dernière a fait l'objet d'une présentation approfondie à trois niveaux, mondial national et local. Le phénomène de l'habitat informel est l'une des préoccupations urbaines majeures qui préconise la nécessité de renouveler les quartiers en difficultés pour leur assurer une qualité urbaine.

Cette première partie est structurée autour de trois chapitres, le premier est consacré à la compréhension du phénomène de l'habitat informel comme axe important pour repenser la ville. Ce chapitre porte un intérêt à la définition de la notion de l'habitat informel en tant que

phénomène mondial. Il s'est ensuite intéressé aux causes principales de l'émergence et de l'évolution de ce phénomène en Algérie, en se focalisant sur les processus d'une urbanisation anarchique. En outre, il a passé en revue, les politiques de lutte contre ce phénomène en Algérie. Cette politique exige un renouvellement des approches par l'adoption d'une action efficace du renouvellement urbain dans un processus de gouvernance urbaine. Ces deux éléments constituent l'objectif principal du deuxième chapitre qui s'intéresse à la définition de ces deux notions et l'identification de leurs enjeux dans un contexte algérien. Le troisième chapitre enfin, s'est focalisé sur le poids de l'habitat informel dans la ville de Constantine, ceci en liaison avec la problématique de l'urbanisation anarchique et les modalités de lutte contre ce phénomène à l'échelle locale.

A cet effet, nous nous sommes basés initialement sur une recherche bibliographique approfondie, en ayant recours à de multiples travaux de recherche qui tournent autour des axes de la problématique à savoir : ouvrages, thèses, articles, rapports, publications, revues, presse algérienne, textes législatifs, instruments d'aménagement et d'urbanisme, sites web, recensements statistiques officiels, documents graphiques, figures et tableaux illustratifs.

Dans cette partie, la recherche théorique est nécessaire et inévitable. Elle nous a permis d'organiser la collecte d'une matière scientifique capable de nous aider à définir une approche conceptuelle efficace.

La seconde partie est intitulée : "Les quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah, face au renouvellement urbain". Cette partie comporte une approche analytique à l'échelle des quartiers d'étude. Elle accorde une grande importance à la réalité urbaine dont l'espace urbain est considéré comme une variable matériel et immatériel de différentes dimensions, spatiales, politiques, sociales et économiques.

Cette deuxième partie est construite autour de deux chapitres complémentaires. Le premier propose un diagnostic du contenu et du contenant des quartiers d'étude qui souffrent de deux types de problèmes : l'habitat informel et le glissement de terrain. Le chapitre deux, quant à lui, s'est intéressé à l'enjeu de renouvellement des quartiers d'étude, objectif central de notre travail. Tout en préconisant une démarche multidimensionnelle de gouvernance urbaine qui constitue l'élément de base pour réussir une intervention sur le cadre bâti, en faisant appel à la participation des habitants dans le but d'assurer la qualité urbaine. Pour

atteindre cet objectif, on a procédé à une étude technique via la méthode AFOM (Atouts, Faiblesses, Opportunités et Menaces).

Pour construire cette partie, la recherche de terrain semble l'outil le plus fiable qui permet de comparer la théorie avec la réalité. C'est le volet illustratif de notre recherche. Dans un premier temps, il a fallu contacter les différents services et organismes étatique concernés par notre terrain d'étude. Dans un second temps, on a procédé à une enquête de terrain fondée sur les principes de l'observation, du diagnostic, de la collecte des informations et de l'entretien. Ce dernier était de type semi directif. Il a été adopté afin de pallier au manque de données et puis pour faire ressortir les avis des acteurs clés.

Premièrement, nous avons mené des entretiens semi directifs auprès des acteurs ressources des différentes directions relevant du secteur de l'urbanisme : Assemblée Populaire Communale, Direction de l'Urbanisme et de la Construction, Contrôle Technique des Constructions, URBACO, Société d'Architecture et d'Urbanisme, Office de Promotion et de Gestion Immobilière. Ces entretiens ont été effectués durant les mois d'avril et de novembre de l'année 2014.

Puis, nous avons mené des entretiens semi directifs auprès des associations de quartiers, telles que l'association El Meftah du quartier Kitouni Abdelmalek. Comme nous avons exploité les résultats d'une étude socio-économique effectuée par la Société d'Architecture et d'Urbanisme auprès des associations de quartiers.

Enfin, des entretiens semi directifs ont été menés auprès des habitants, nouveaux et anciens des quartiers concernés.

Les résultats obtenus sont présentés sous forme de tableaux, graphiques, cartes, schémas, figures, photos et des résultats écrits. Ceux-ci constituent les outils de lecture multidimensionnelle qui complètent les autres méthodes utilisées. Comme elles donnent une perception explicative, réelle et actualisée de notre analyse.

Au terme de ce travail, nous signalons que, comme toute recherche universitaire, on a été confronté à des obstacles liés principalement au manque de données concernant notre terrain d'étude, et l'absence de recherches universitaires similaires. Et parfois, nous étions confrontés au non collaboration de certaines directions dans le domaine, au motif de la confidentialité des données liées aux études et aux actions relatives à la lutte contre l'habitat informel. Un des arguments fourni était lié à l'évènement de « Constantine capitale de la

culture arabe 2015-2016» qui consiste en la réalisation de projets prioritaires et d'éviter de donner des informations sensibles, même pour les études de recherche universitaire. Le but est d'éviter d'attiser les tensions sociales de revendications de logements par les habitants des quartiers informels. En outre, on note le manque de données concernant ces quartiers, parce que marginalisés, pourtant tous situés dans une zone vulnérable, classée rouge et qui nécessite une intervention urgente. D'ailleurs, lors de la collecte de données, auprès des directions concernées, les responsables se sont montrés étonnés par le choix de ce périmètre d'étude ; qui n'est même pas le notre.

PARTIE 1

LE RENOUVELLEMENT URBAIN FACE AU PHÉNOMÈNE DE L'HABITAT INFORMEL

Introduction

Notre objectif, dans cette partie, est de déterminer le cadre théorique du phénomène de l'habitat informel en essayant de cerner ses dimensions urbaines, sociales et économiques. Depuis que les pays du tiers monde ont acquis leur indépendance, ce phénomène est devenu l'une de leurs principales préoccupations urbaines. Pour le cas algérien, nous avons voulu le cerner à travers l'exemple de l'agglomération de Constantine. Pour cela, on va tenter de saisir l'importance d'intervenir sur les tissus urbains existants en se basant sur une démarche stratégique qui englobe deux éléments : l'espace et les acteurs urbains. Le but est d'aider à comprendre le phénomène de l'habitat informel dans une perspective de renouvellement urbain.

CHAPITRE 1

La problématique de l'habitat informel, un axe important pour repenser la ville

Introduction

Les caractéristiques du phénomène de l'habitat informel varient selon les contextes politiques, sociaux et économiques de chaque pays. Plus répandu dans les pays en développement, dont l'Algérie, le phénomène de l'habitat informel caractérise les espaces urbains. Il offre souvent l'image d'un urbanisme désordonné, difficilement maîtrisable. C'est peut être aussi, l'occasion de repenser la ville à travers la problématique de l'habitat informel?

Ce chapitre se propose de définir d'abord, le phénomène de l'habitat informel dans son contexte mondial et son lien avec les formes de l'habitat précaire connues jusqu'à aujourd'hui. Nous nous attelons ensuite à mesurer le poids de ce phénomène en Algérie. Sachant que l'habitat informel est étroitement lié à la crise de logement et à l'insuffisance de l'offre foncière dans les villes algériennes.

1. L'habitat informel, un phénomène mondial de relativité contextuelle

La discussion autour de la définition de l'informel urbain est très colossale. Mais, en parallèle, le phénomène de l'habitat informel est croissant et complexe, dont les pratiques urbaines participent à l'extension des quartiers dits informels au niveau mondial notamment dans les pays en développement. Ceux-là même qui souffrent davantage de problèmes de gestion préventive et de maîtrise politique, institutionnelle et juridique.

En outre, la complexité du phénomène de l'habitat informel renvoie essentiellement à son aspect contextuel lié aux pratiques dites informelles. Ces pratiques varient selon les facteurs matériels et immatériels de chaque échelle spatiale et dans une période temporelle définie.

1.1. Quel sens peut-on donner au terme de l'informalité

Le terme de l'informalité a fait couler beaucoup d'encre. En matière de l'urbanisme et de la construction, la problématique de l'informalité est depuis au moins trois décennies perçue comme un phénomène structurel durable, en parallèle, avec l'extension des quartiers informels notamment au sein des villes des pays en développement. Ce phénomène ne cesse de s'étendre sans qu'aucune solution satisfaisante n'émerge.¹

Il est donc important de comprendre la notion de l'informalité, sachant que ce n'est pas facile de choisir les termes appropriés qui pourront nous aider à bien structurer notre thème de recherche. En définissant les notions et les phénomènes de l'informalité qui vont de pair, cela nous permettra de construire d'une façon claire l'approche pratique.

Dans le champ de l'urbain beaucoup de concepts ont des significations plus ou moins proches. On utilise souvent des notions qui se ressemblent, s'imbriquent ou bien se complètent, tels que : informalité, inégalité, illicite, illégalité, etc. Notant cependant que les deux notions les plus utilisées dans les débats scientifiques et les discours politiques sont : l'informalité et l'illégalité.²

L'informalité des activités économiques, de l'emploi, des quartiers et de l'habitat, est généralement comprise d'une façon négative d'un processus complexe de la construction de la ville et son développement. En matière d'habitat, la frontière entre les deux termes formel et informel reste ambiguë, suivant les contextes et les visions des pouvoirs publics, ainsi que les occupants des quartiers informels.

Il s'agit d'une question urbaine d'anormalité par rapport aux règles, aux pouvoirs et aux normes acceptées, à la fois par l'État et par la société. Sachant que ce dernier point marque la différence et l'ampleur du phénomène de l'informalité et les modalités d'intervention. Ce n'est pas le cas de l'illégalité qui révèle une signification plus répressive (relative à une référence juridique et réglementaire des lois et d'instrument d'aménagement et d'urbanisme).

¹ Pour plus d'information cela a été indiqué dans : SEF/N.AERUS. *Quelques réponses à l'informalité et à l'illégalité des établissements humains dans les villes en développement*, texte d'orientation, Séminaire du réseau Leuven et Bruxelles, Belgique 23-26 mai 2001. [En ligne] : <http://www.n-aerus.net>.

² Suivant la recherche bibliographique autour de ces termes.

Mais, dans de nombreuses situations, les deux notions d’informalité et d’illégalité se complètent réciproquement, selon la conjoncture politique et sociale du moment. A cet effet, on distingue deux cas différents de réaction envers le phénomène d’informalité et d’illégalité de la part de la puissance publique. La première cherche une tolérance vers l’habitat qui n’est pas dans la norme en prenant en considération l’aspect social et les effets de pauvreté et de marginalisation, et en prenant en compte la catégorie de la population qui ne trouve pas de réponse en suivant la voie formelle vu certaines contraintes institutionnelles, sociales, économiques, et urbanistiques. Par contre, la deuxième forme d’intervention s’est orientée vers la destruction et la démolition de l’habitat qui est juridiquement mépris du droit.

Ayant conscience des caractères généralistes de ces deux concepts, nous employons dans ce mémoire, le terme informel dans sa signification globale. Cela nous permettra de prendre en compte deux volets importants : les normes juridico-administratives définies par les pouvoirs publics et celles sociales reconnues par les citoyens.

D’abord, l’informalité est utilisée dans le domaine de l’économie en tant que secteur ou bien une activité qui échappe à certains cadres normatifs, administratif, statistiques et fiscaux (J, Charnes, 2003). Et puis, les sciences sociales ont surtout mis en relation les inégalités avec les notions d’injustice, d’exclusion, de disparités sociales et économiques, ou avec la question plus générale du développement, ainsi que la persistance de la pauvreté et de la précarité (P, Salam, 2006). Donc, l’informalité est observée par ses dimensions et ses répercussions sur l’espace social.

Dans ce sens, l’informalité s’est progressivement diffusée dans le champ des études urbaines pour désigner toutes les activités qui échappent à la réglementation formelle y compris la construction et le développement de l’espace urbain ; notamment les deux entités urbaines : la ville et le quartier.

Et pour mieux comprendre la notion de l’informel, il faut revenir à sa signification littéraire. Le terme informel est le sens contraire du terme formel. Ce dernier est d’origine latine : forme ; la beauté, figure, aspect (Ana Claudia Correa Diaz, 2007 : 07). Elle exprime la clarté et la netteté. Ce terme a été utilisé dans le langage français au XIII^{ème} siècle dont

l'adjectif formel serait « ce qui s'attache particulièrement à la forme », qui dérive « aux actes et procédures légales et préétablies » (Ana Claudia Correa Diaz, 2007 : 07)³.

Par contre, le terme informel qui est tardivement introduit dans la langue française, exprime, au moins partiellement, l'indifférence, le reniement ou même la transgression envers les normes préétablies (Ana Claudia Correa Diaz, 2007 : 07).

Le terme informel est lié aux regards divers envers ces normes dites formelles qui pourront faire l'objet d'accord ou d'opposition d'une façon totale ou partielle ainsi que du caractère volontaire ou involontaire. Par exemple, dans le champ de l'urbain, une opération d'occupation du sol ou des constructions sans actes de propriété est instantanément considérée illégale et contre la réglementation formelle prédéfinie. Par ailleurs, elle est socialement licite et instaurée au profit des acteurs qui y ont recours. Et cela conduit, souvent, vers le renforcement des illégalités urbaines socio-spatiales.

1.2. Quelle typologie peut-on donner à l'habitat informel, pluralité des indicateurs et diversités des catégories

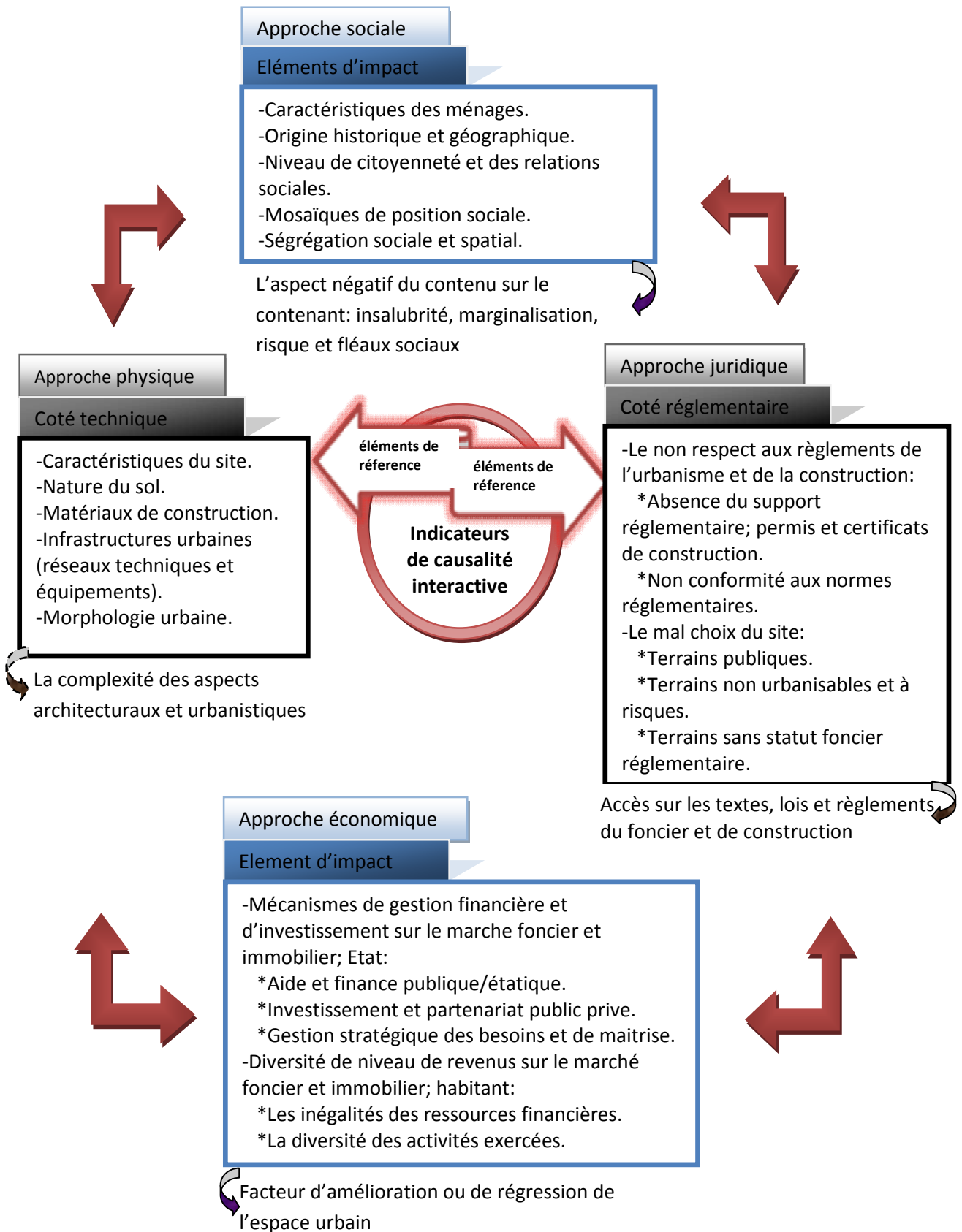
Il s'avère impossible de donner une définition de l'habitat informel qui soit totalement globale et consensuelle. JOSSE et PACAUD résumant bien cette situation : quartiers précaires ou dégradés, spontanés ou périphériques, sous-équipés ou non structurés, mais aussi bidonville, taudis, favelas... Il y a d'autant de termes pour décrire des situations spécifiques ancrées dans une histoire et une géographie particulière (G, JOSSE et P-A, PACAUD, 2006 : 47).

Cette multiplicité sémantique va de pair avec une grande variété de quartiers défavorisés. Cependant, il reste important d'attirer l'attention sur les indicateurs interactifs responsables de qualifier ce genre d'habitat, dont la figure n° 1 constitue une synthèse de notre lecture approfondie de plusieurs ouvrages sur ce domaine, à savoir :

- L'aspect physique et l'aspect juridique ; comme éléments de références.
- L'aspect social et économique, comme éléments d'influence.

³ Relevant au dictionnaire de l'académie française, 9^{ème} édition, 1986.

Figure n° 1 : Eléments d'interaction conditionnels pour l'identification du concept d'habitat informel



Conception: Bouhouche Ghada, 2014

Devant un foisonnement d'appellation, l'habitat informel est souvent qualifié d'illégal, d'illicite, de clandestin (Michel Rochefort, 1988 : 1045), de non réglementaire, de non conforme, d'indigne,...C'est un habitat sans droit ni titre juridique officiel qui s'englobe sous deux aspects principaux : physique et réglementaire.

En prenant en considération les types d'habitat qui existent en Algérie, la définition des notions suivantes devra nous aider à clarifier le concept d'habitat informel (Gamra Sifi, 2001):

- **Habitat spontané** : il exprime tout ce qui est juridiquement illégale et non conforme aux normes institutionnelles peu importe l'aspect physique des constructions à l'usage d'habitat. Ces dernières peuvent même être construites ou adaptées par l'habitant lui-même sans l'intervention des organismes officiels. Il met l'accent sur le statut foncier illégal et la problématique du droit à l'habitat devant un déséquilibre entre l'offre et la demande sur le marché immobilier des tissus urbains et périurbains.

- **Habitat anarchique** : c'est toute construction incontrôlée et qui ne respecte pas les règles techniques et urbanistiques lors et après l'achèvement des travaux.

- **Habitat marginalisé** : situé généralement à la périphérie de la ville, il est dénué des équipements nécessaires permettant son intégration dans l'espace urbain maîtrisé.

- **Habitat non planifié** : toute construction dite illicite du point de vue réglementaire et institutionnel qui échappe à la réglementation des instruments urbanistiques en vigueur (comme le permis de construire qui constitue un acte officiel de bâtir en Algérie, à l'instar de nombreux pays dans le monde).

- **Habitat précaire** : il n'existe pas une définition précise de l'habitat précaire. Il exprime un aspect négatif à l'habitat ordinaire. Surtout, concernant son statut physique non conforme aux normes techniques, urbanistiques et architecturales d'une façon partielle ou totale.

L'habitat précaire est généralement connu par le bidonville, notamment en Algérie. Telles que les constructions auto construites par les habitants qui y vivent dans des conditions difficiles souvent aux périphéries urbaines, en utilisant des matériaux de récupération.

Des termes similaires très divers sont employés selon les pays (favélas brésiliennes, *barriadas* péruviennes, *shanty towns* des États unies, etc.). Le mot français de bidonville a été utilisé, avant la 2^{ème} guerre mondiale pour évoquer les habitations en pichets et en bidons de pétrole, improvisées par des paysans marocains venus chercher du travail à Casablanca. Et la version anglaise est parfaitement représentée par le terme *Slum* (Pierre Merlin et François Chaoay, 2009 : 125).

Le bidonville résulte principalement de l'exode rurale des populations fragiles ayant un statut économique faible, qui squattèrent des terrains généralement publics ou collectifs et dans des sites dangereux au niveau géologique et au niveau hygiénique ; dont la sensation d'insécurité y règne. Notant que le phénomène de bidonvilisation n'est pas statique dans le temps et dans l'espace.

Dans le milieu du bidonville, on utilise souvent la notion d'insalubrité pour indiquer une catégorie institutionnelle devant un état de dégradation du cadre bâti. Ce dernier constitue un danger pour la population qui y réside et pousse les pouvoirs publics à procéder à des actions de régularisation, d'amélioration et de rénovation. C'est un champ favorable des opérations urbanistiques s'intéressant sur l'aspect formel et environnemental des quartiers en difficulté.

Afin de mieux comprendre la notion d'habitat précaire, Pascale PICHON (2005) dans son approche francophone, met cette notion en comparaison avec la notion d'habitat indigne. En tant que concept politique, cette catégorie fait référence à une dissociation entre la population et le lieu de résidence. Mais la notion de précarité touche aussi l'aspect abstrait de la population caractérisée par la pauvreté et la marginalisation sociale.

- **Habitat en dur** : un habitat non réglementaire, malgré que son cadre bâti est similaire à celui légal, en utilisant les matériaux de construction conventionnels. Il présente certains degrés minimums de confort. Mais, il reste privé des réseaux techniques et des équipements essentiels. Il est autogéré par les habitants eux-mêmes, ce qui explique son état de dégradation et de marginalisation spatial, sociale et économique en raison de son caractère illicite au niveau instrumental et juridique.

Ce phénomène est due principalement à l'effet d'une urbanisation galopante, combinée à une mauvaise planification urbaine, résultat l'apparition d'un tissu urbain informel.

Que ce soit la situation interne ou externe des quartiers informels en dur par rapport au périmètre urbain, sont souvent limitrophes aux quartiers bien équipés. Sous l'effet de dynamisme spatial et temporel, la population des quartiers sous équipés s'unissent et s'organisent pour réclamer leur droit d'amélioration des conditions de vie et la nécessité d'intervention par les autorités publiques en espérant leur intégration au tissu urbain légal.

En Algérie, l'habitat informel en dur s'implantant beaucoup plus sur des terrains privés, qui sont soit agricoles en périphérie soit des réserves foncières communales à l'intérieur du périmètre urbain.⁴

On peut déduire que les catégories d'habitat informel pourraient se différencier selon certains mécanismes de formation et d'évolution du cadre bâti, selon certains indicateurs d'organisation spatiale et sociale, du statut foncier et de nature de construction.

1.3. La notion du quartier informel ; élément de compréhension du phénomène de dualité entre notions relationnelles

Notre objectif initial n'est pas de s'attarder sur les caractéristiques du phénomène d'habitat informel, autant que se pencher plus vers une démonstration de relation d'influence avec d'autres phénomènes et leurs répercussions sur la ville et ses entités urbaines.

Dans le champ urbain, on parle souvent du quartier comme une fraction du territoire d'une ville, dotée d'une physionomie propre et caractérisée par des traits distinctifs lui conférant une certaine unité et une individualité. C'est le résultat d'un ensemble d'éléments de différenciation morphologique, économique et sociale qui affectent les espaces urbains au fur et à mesure du développement des villes (P, Merlin et F, Choay, 2009 : 743).

⁴ Selon l'ordonnance 74-26 du 20/02/1974 portant sur la constitution des réserves foncières communales pour l'intégration de tous terrains privés inclus dans le périmètre urbain en ne laissant aux propriétaires fonciers qu'une surface définie proportionnellement à leurs besoins conformément au décret n° 76-28 du 07/02/1976.

En géographie urbaine, la notion de quartier est principalement liée à l'urbanisation. Elle désigne l'ensemble de divers processus selon divers rythmes qui façonnent un système urbain. Ce système urbain se structure via l'articulation entre deux éléments de base, à savoir :

- Élément concret : le contenant qui représente l'aspect matériel et urbanistique.
- Élément abstrait : le contenu qui reflète l'aspect socio-économique.

Dès lors, on peut déduire que l'urbanisation est un phénomène marquant le processus de transformation d'un espace rural en un espace urbain. Il exprime l'essence du changement multidimensionnel sur la vie urbaine.

Après la révolution industrielle, marquée essentiellement par l'exode rurale, dont le recours aux bidonvilles, est suivie durant l'époque post industrielle par une migration intra-urbaine en s'orientant vers l'informel. L'urbanisation demeure depuis le XIX^e siècle la problématique la plus préoccupante dans le monde entier par son ampleur en progression. L'Organisation des Nations Unies (ONU) dans son rapport intitulé "révision des perspectives de l'urbanisation mondiale 2009" indique : « qu'avec 50.5% où 3.5 milliards de personnes à travers le monde vivant dans les villes en 2010, la population mondiale devient en général, plus urbaine et moins rurale qu'auparavant » (Rapport DESA, 2010). Au point que plus de 80% de la population sera appelée à vivre dans les villes en l'an 2025 (M, Rocheffort, 2000 : 38). Les pays en voie de développement, notamment les deux continents l'Asie et l'Afrique, auront la part du lion du taux d'urbanisation d'un pourcentage de 95%. Sachant que le rythme, le niveau et la forme de cette accélération urbaine n'évolueront évidemment pas de la même façon (Laurent Delcourt, 2007).⁵

Ce qui importe à évoquer ici, est que la croissance urbaine au niveau des pays sous développés est majoritairement annexée aux adjectifs suivants : démesurée, anarchique, spontanée, incontrôlée,...Ce qui conduit vers une impasse sur les réflexions visant l'agencement et la maîtrise du développement urbain (aspect matériel et immatériel) d'une façon qui reflète l'image de modernité de la ville du 21^{ème} siècle. Selon un rapport de l'ONU de 2010, 800 millions de personnes sont confrontée au phénomène d'habitat irrégulier ou

⁵Existe aussi dans le rapport de l'ONU en 2006 sur l'estimation de l'urbanisation mondiale en 2030. [En ligne] : <http://www.alterinfos.org/spip.php?article1461>.

slum (bidonville) (Yann Maury, 2011)⁶. Sachant que « les quartiers d'habitat populaire, se développent hors de la maîtrise de l'État, et représentent la majeure partie du tissu urbain des agglomérations émergentes » (Cf. Cave. J & J. Ruet, 2010 : 271).

Le mouvement spontané de l'urbanisation a à priori conduit au phénomène de la marginalisation de type socio-spatiale. Le quartier marginalisé est perçu sous deux aspects en relation, et qui sont (Prosper Yao Kouame, 2010):

a) Un quartier sous équipé : Vu l'absence ou l'insuffisance des infrastructures sociocommunautaires, des équipements collectifs et des réseaux techniques (eau potable, assainissement, électricité, voies de desserte,...). Cela est principalement dû soit à la situation inadaptable du quartier (terrains à risque, non urbanisable, situation périphérique,...), et/ou soit du fait de la défaillance de l'action publique.

b) Un quartier précaire à deux niveaux : précarité économique et précarité sociale qui sont perçues en tant que deux éléments de causalité fortement liés entre eux.

On désigne, dans un premier stand, par la précarité économique celle relative à la population qui réside dans un quartier marginalisé. Et ce qui explique la précarité physique et matériel du quartier c'est le recours au marché foncier informel ainsi qu'à des formes d'habitat informel, avec des constructions autofinancées par des ressources économiques limitées des populations qui y résident et qui trouvent des difficultés de se loger.

En considérant le quartier ou plus généralement la ville informelle comme un élément transitoire exigible au développement et à la modernité. « La ville informelle est une manifestation physique et spatiale de la croissance de la pauvreté » (Ana Claudia Correa Diaz, 2007 : 21).

L'effet de la pauvreté est un signe important de la dégradation du quartier et des conditions de vie appropriées. Mais, en revanche, ce n'est pas une règle générale ; certains

⁶ L'ONU appréhende la notion d'habitat irrégulier selon les critères suivants : l'utilisation de matériaux de construction non durable, une densité d'occupation par pièce plus de 3 personnes, des conditions d'assainissement et un accès à l'eau inadaptable, enfin l'absence de titre légal d'occupation (teneur) permettant à éviter une expulsion.

autres indicateurs s'ajoutent : l'effet d'instabilité, la forte mobilité urbaine, l'inaccessibilité à l'emploi, la solidarité sociale,...Ce qui s'étend à la marge de décalage entre les deux aspects formel et informel dans l'espace urbain.

Bref, c'est un quartier en désordres urbains et présente un cadre de vie insalubre et indigne, dont le quartier sis dans un pays en voie de développement est la norme ; vu la mal gestion qui influe profondément l'amplification du phénomène de marginalisation devant un déficit étatique de répondre aux besoins de la population ; tant en qualité qu'en quantité. La réaction des pouvoirs publics oscille entre le mépris, la négligence et l'intégration des habitants en tant qu'éléments dynamiques non passifs. Car « la production de l'habitat illégal durant les dernières années trouve une explication dans l'inadaptation des structures publiques de gestion et de production de l'espace à une dynamique interne de l'urbanisation » (A, Hafiane, 1983).

En réalité, il est rare de constater un phénomène complet d'informalité et d'illégalité dans un espace urbain. Il suffit d'un peu d'informel pour ne plus être formel ; soit par exemple, le statut de l'occupation du sol est légal mais l'état de construction ne respecte pas les normes, etc. C'est le cas observé en Algérie, dont la production urbaine contrarie la réglementation formelle et pose forcément la question de la légitimité sociale face à la légitimité institutionnelle, en dénonçant l'impuissance de l'État à gérer l'informel urbain dans sa manifestation, son développement, ses méthodes d'intervention et le rôle de ses acteurs. Dont l'Algérie constitue un exemple démonstratif de cette situation critique avec 66% du taux d'urbanisation (RGPH 2008, ONS Algérie) qui ne cesse de s'accroître.

2. L'habitat en Algérie, de la crise du logement au phénomène de l'habitat informel

En Algérie, la crise de logements constitue l'élément moteur de la croissance de l'habitat informel. Dans ce contexte, il nous a paru inévitable d'identifier les principales causes ainsi que les modalités de lutte contre le développement du phénomène de l'habitat informel en prenant en compte les deux paramètres quantitatifs et qualitatifs.

2.1. La crise de l'habitat en Algérie : les principales causes de l'émergence et de l'évolution de l'habitat informel

Le déficit en logements joue un rôle important dans la prolifération du phénomène de l'habitat informel qui constitue, graduellement, une préoccupation majeure, dont ces causes sont étroitement liées aux modalités de la croissance urbaine en corrélation avec la planification urbaine.

Sous cette réflexion, on peut évoquer les plus principales cause de l'apparition du phénomène d'habitat informel ou plutôt son accroissement, à savoir :

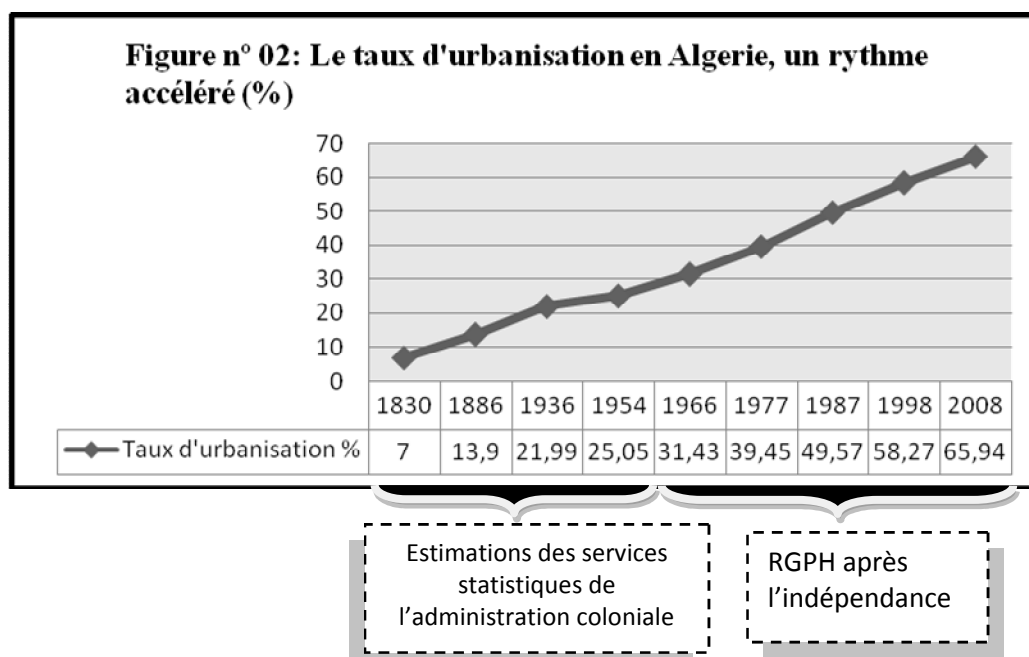
2.1.1. Un processus d'urbanisation accélérée

A l'instar de nombreux pays sous-développés qui ont subi une occupation étrangère, l'Algérie a connu depuis la fin du deuxième millénaire une urbanisation galopante. Ce phénomène, par son ampleur et sa rapidité, constitue la cause principale ayant un impact direct sur la crise du logement et puis inévitablement sur la prolifération du phénomène d'habitat informel que connaît le pays depuis l'indépendance.

Dans ce cadre, Marc COTE souligne que « la période coloniale a été celle des grandes dépossessions agraires la période récente est celle des bouleversements liés à l'urbanisation » (Marc COTE, 2005 : 81).

En Algérie, le taux d'urbanisation est passé de 58,25% en 1998 pour dépasser les 60% en 2008 (figure n°02). Sans négliger l'estimation de la durabilité de ce phénomène qui aura

tendance à s'accroître en poursuivant le chemin anarchique devant l'absence d'une vision plus globale envers l'aménagement cohérent du territoire national.



Source : Marc COTE (1993 : 60) +RGPH 1966, 1977, 1987, 1998 et 2008 d'ONS Algérie

Il est à noter que la première distinction entre la population urbaine et rurale en Algérie se faisait pendant la période de la colonisation française, à travers les recensements établis par l'administration coloniale. Cette population urbaine jusqu'en 1954 est répartie au niveau des trois grandes villes : Alger, Oran et Constantine. En nombre de 46 communes appelées à l'époque "communes de plein exercice".⁷

De 1954 à 2008, soit une période de 54 ans, la population urbaine en Algérie a été multipliée par près de 10.4 pour atteindre 22.471.000 habitants et représente presque deux tiers de la population totale du pays (armature urbaine, collection statistiques n° 163/2011, ONS Algérie).

Dès lors, on évoque, entre autres, les deux principaux facteurs indicatifs au processus de l'urbanisation et ses effets sur l'habitat en Algérie et qui sont :

⁷ Classification selon le niveau de la population européenne pour distinguer deux types de communes : communes de plein exercice, communes mixtes et communes indigènes.

a) La croissance démographique : depuis l'indépendance, la population algérienne a été approximativement triplée entre 1966 et 1998 ; de 12 millions d'habitants elle est passée à 30 millions. Par contre, durant la même période, on a seulement enregistré une double augmentation du parc immobilier ; de 1.980.000 habitats à 4.053.493 habitats y compris les constructions précaires (RGPH 1966 et 1998, ONS Algérie). Ce qui a conduit à une forte densité d'habitat ; et donc à une accentuation de la crise de logement dans ses deux facettes quantité/qualité.

Or, malgré les efforts déployés par l'État pour enrayer cette crise, par le recours aux programmes de constructions de logements de types divers, cela s'est avéré insuffisant. En effet, selon le Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH) de 2008, l'Algérie compte 34.8 millions d'habitants pour un parc de logement qui a atteint 6.748.057 logements, soit un taux d'accroissement de 28,5% par rapport à 1998.

En outre, cette croissance démographique est en progression. Au 1^{er} janvier 2014, la population totale résidente en Algérie est estimée à 38,7 millions d'habitants. Notant que l'Office National des Statistiques (ONS) estime qu'à l'horizon 2030, la population algérienne atteindra 47,4 millions d'habitants.

b) L'exode rural : les racines de l'exode rural en Algérie remontent à l'époque coloniale dont l'aspect socio-spatial a connu de grands bouleversements même après l'indépendance voir la période actuelle. On peut évoquer brièvement ce processus suivant deux volets:

- *La période coloniale :* qui est marquée, d'abord, par une vague d'exode rural, observée notamment vers la fin de la 1^{ère} guerre mondiale. Ce n'est qu'en 1910 que la population urbaine algérienne dépasse celle européenne et que l'année 1930 a fait référence du premier bidonville (Robert Descloitres et J.C Reverdy , 1962 : 09). D'abord l'installation des néo-citadins s'était établie dans les tissus traditionnels déjà surpeuplés et puis progressivement s'étalait vers les périphéries des villes en formant des habitats précaires et plus spécifiquement les bidonvilles.

Ensuite, avant 1954, on assistait à une forte ségrégation socio-spatiale marquée par la défiguration de l'espace rural en bouleversant la relation ville/campagne. C'est une politique coloniale visant la ségrégation économique et culturelle envers la société musulmane à travers

la destruction, à la fois, de la cohésion sociale et du système agraire traditionnel par la dépossession des terres agricoles et l'introduction de l'industrie.

Par ailleurs, la migration entre 1954 et 1962 est accentuée en raison de la nécessité de sécurité et de l'éloignement de la misère. C'est la période marquée par la guerre d'indépendance et la poursuite de la politique coloniale de répression de la population rurale, « l'on estime qu'un rural sur deux a été contraint de quitter son domicile pendant la guerre, soit deux millions d'individus au total ont été déplacés » (Maghreb-Machrek, 1982 : 44).

- *La période de l'indépendance* : qui est marquée par des afflux massifs de population algérienne vers les villes ont été significativement remarquables dès le départ entier des européens. Cette situation a été accélérée par l'adoption de la politique industrielle durant la période 1966-1977 dont l'effet est en continuation dans les années qui suivent. Avec la saturation des centres urbains qui ont grandi hors support économique et infrastructurel ; les périphéries urbaines étaient le lieu de grands mouvements migratoires en se recouvrant à différents types d'habitat informel.

Au début des années 1990, on assistait à un nouvel exode rural de type sécuritaire durant la décennie noire de terrorisme qu'a connu le pays.

En constante progression, le phénomène de l'exode rural et interurbain continue d'agir sur la prolifération de l'habitat informel.

2.1.2. L'aménagement de la ville et les politiques urbaines

A l'aube de l'indépendance, l'Algérie avait hérité une situation critique touchant tous les domaines de la vie. Malgré les signes primitifs en progression de la crise de logements qui est perçue essentiellement par l'état dégradé du cadre bâti et le taux élevé d'occupation par logement⁸. Pour les pouvoirs publics le parc immobilier libéré par le départ massif des français était suffisant pour combler le déficit en logement. Et, ils ont même opté pour la nationalisation des terres comme solution stratégique capable d'aider à la stabilisation des

⁸ Selon RGPH de l'ONS Algérie les taux d'occupation de logements sont : 6,1 en 1966, 7,7 en 1977, 7,5 en 1987, 7,1 en 1998 et 6,4 en 2008.

populations des campagnes. Et, ils ont même encouragé les habitants des quartiers précaires à rejoindre leurs campagnes par la favorisation des pratiques agraires rentables, marquées par la révolution agraire. Cette dernière était malheureusement dévier de son objectif et devint un élément de morcellement et de vente des propriétés.

La production de l'habitat devient progressivement une préoccupation majeure à travers la poursuite des deux politiques urbaines différentes relevant de deux conjonctures, à savoir :

a) De 1962 à la fin des années 80, une planification urbaine centralisée

L'État a préconisé le courant socialiste marqué par une gestion et un financement purement étatiques. Au cours de cette période transitoire, on peut évoquer quelques principaux points concernant la politique urbaine en termes d'habitat :

- Entre 1964 et 1979, pendant que la population algérienne augmente de 100%, la quantité de logements disponibles n'a augmenté que de 10% (Nadir Abdullah Benmatti, 1982 : 115).

- Jusqu'en 1979, le déficit en logements atteint 1,2 millions de logements y compris ceux en état dégradé et exposés aux risques naturels (Rabah Boudebaba, 1992 : 56-60).

Ainsi que le surpeuplement devient la norme, dont le Taux d'Occupation par Logement (TOL) est passé de 5 personnes/logement en 1954 à 6,1 en 1966 puis à 8 en 1979 (Robert Descloîtres, 1961 : 57).

- L'absence d'un véritable plan d'urbanisme en recopiant les plans de la colonisation française. Malgré la création du ministère de l'urbanisme et de la construction en février 1977 et le ministère de la planification et de l'aménagement du territoire en 1979 qui se sont heurtés à une réalité chaotique ; une faille entre une très forte demande contre une très faible production en logements. Dont « La crise résulte d'un déficit de logement depuis l'indépendance, mais ce déficit s'aggrave et atteint un seuil critique en raison même de l'incapacité de l'offre non seulement à répondre à la demande, mais aussi à réaliser les constructions prévues » (Sid Boubakeur, 1986 : 42).

- Face à ce déficit, l'État a eu recours à la construction des Zones d'Habitat Urbain Nouvelles (ZHUN)⁹, en exploitant les réserves foncières des communes situées notamment à la périphérie urbaine. Cette politique urbaine dépourvue d'une gestion urbaine globale en favorisant le principe de séparation des fonctions (lieux de résidence, de travail, de commerce,

⁹ Instituées par la circulaire n 355/PU2/75 du 19/02/1975.

de loisirs,...), à priori résulte des formes d'urbanisation anarchique. Ce qui conduit vers la détérioration de la qualité de l'environnement social, urbain et environnemental.

- L'État s'est orienté vers l'industrialisation du bâtiment et la promotion immobilière en favorisant la production de l'habitat collectif, notamment les logements sociaux. Vu la méconnaissance et le manque de savoir-faire et à l'addition du coût élevé d'importation des matériaux de construction, « il paraît clairement que pour produire 1000 logements l'investissement dans les procédés industrialisés est de 5 à 18 fois supérieurs à celui exigé par les procédés traditionnels » (Sid Boubakeur, 1986 : 71).

Bref, c'était une période identificatrice du rôle de l'habitat devant une politique urbaine inadaptée au contexte socio-économique du pays.

b) De 1990 à aujourd'hui : les prémices de décentralisation urbaine et l'ouverture à l'économie de marché

C'est une période primordiale de la production et de la transformation de l'espace urbain. Le domaine d'habitat devient totalement prioritaire par la nouvelle conjoncture économique et l'interpellation des investissements privés, vu la crise financière causée par la chute brutale des prix des hydrocarbures à la fin des années 1980, ainsi que l'augmentation de la dette extérieure. Conjoncture qui a conduit vers un déficit du budget étatique.

C'est aussi une période marquée par l'institution de nouveaux instruments et règlements urbanistiques comme éléments de rationalisation de l'occupation des sols. Mais, aussi une période qui connaît la prolifération de l'habitat informel.

L'apparition de l'habitat informel a eu ses racines depuis la période coloniale et qui ne cesse de s'accroître sans qu'il y ait au moins une stratégie efficace de maîtrise et de lutte contre ce phénomène.

2.2. Les plans étatiques urbains contre la crise du logement comme élément causatif du phénomène de l'habitat informel ; enjeux de quantité

La crise de logements a débuté depuis la période coloniale, notamment avant la guerre de libération, car les besoins en logements ont été estimés à 80 000 unités, or le rythme de production ne pouvait jamais atteindre ce nombre. Le recensement effectué de 1954 à 1958,

indiquait que les capacités de réalisation du pays ne couvrent que la moitié du besoin qui ne cesse d'augmenter (Nadra Nait-Amar, 2005 : 35). Au premier stand, on peut citer l'explosion démographique et l'exode rural et au deuxième stand, viennent les risques liés à la dégradation ou à la destruction des constructions suite aux effets de la guerre ou aux risques naturels, et à l'état du vieillissement du cadre bâti précolonial.

La première véritable tentative pour relever le défi de la crise de logements est observée à travers le plan quinquennal (1958-1963) qui instruisit une nouvelle politique centralisée d'habitat urbain via une réglementation urbanistique française, dont la production publique y règne en faveur de 80% de la population algérienne (Karima Bensakhria, 2003 : 67). Mais, qui reste une réflexion ségrégative envers la population considérée dangereuse (la population musulmane pauvre et celle des bidonvilles), en favorisant le cantonnement de cette classe marginalisée dans des cités de recasement dits d'urgence ; pour des fins de maîtrise et de contrôle. Ce qui explique l'objectif politique de ce plan socio-économique dépourvue d'une vision globale et d'une légalité intégrale.

Par ce plan, il était prévu de réaliser 210 000 logements urbains et 110 000 logements ruraux spécifiquement destinés à loger la population des bidonvilles et les personnes sans logements. Cependant, en réalité, dans les meilleurs cas, on a enregistré une réalisation de 5 logements pour 1000 habitants à l'issue de la situation de guerre que vivait le pays à l'époque (Karima Bensakhria, 2003 : 67).

A la veille de l'indépendance, les chantiers de production de logements ont été presque arrêtés. Ainsi, que les quartiers d'urgence ont subi des changements rapides relevant d'un aspect illégal au détriment de leur statut foncier et réglementaire légaux.

Depuis les années 1970, le phénomène de l'habitat informel connaît une prolifération, souvent, sous une modalité d'informalité totale ; en touchant les deux aspects physique et réglementaire. Car, face à la pénurie de logement, la population tente toujours de chercher un refuge en recourant à l'habitat informel.

Cette crise de logements, en quantité et en qualité, s'est aggravée par la politique urbaine envers le secteur d'habitat depuis l'indépendance jusqu'à la fin des années 1990.

Cette période a connu des plans étatiques¹⁰ qui donnent la priorité au développement du secteur de l'industrie lourde devant une négligence de l'importance du secteur d'habitat en croyant que le parc immobilier libéré par les colons européens est suffisant pour répondre aux besoins en logements par la population algérienne, notamment dans les années 1970.

La reconnaissance de la nécessité d'investir dans le domaine d'habitat a graduellement constaté devant une réalité de déficit en logements, ce qui conduit à consacrer des programmes nationaux au profit de l'habitat. Cependant, pris par l'urgence et le manque d'une stratégie de planification globale, l'État a adopté une politique centralisée visant un aspect quantitatif de la réalisation des habitats collectifs marqués essentiellement par les zones d'habitat urbaines nouvelles qui sont souvent implantées en périphéries urbaines et qui sont dépourvue d'équipement et de la cohérence urbaine ainsi la réalisation des logements sociaux pour les bas revenus.

Cependant, le recours à la réalisation d'énormes programmes de logements publics n'a pas pu résoudre la crise de logement et n'a pas pu empêcher la détérioration de la qualité de la vie urbaine. Conséquence, l'habitat informel continuait de se développer vu le contexte socio-économique critique (crise économique des années 1980 et crise sécuritaire de la décennie noire des années 1990) et en l'absence d'une politique globale. Il a fallu attendre la fin des années 1990, pour voir les prémices d'une production participative dans le domaine de l'habitat. Cela c'est réalisé grâce à l'intégration des promoteurs privés et en encourageant l'auto construction et en renforçant le rôle des collectivités en tant que promoteurs immobilier via l'exploitation des réserves foncières communales et le droit d'expropriation pour cause d'utilité publique.

En se basant sur des périodes liées aux recensements généraux de la population et de l'habitat depuis 1966 jusqu'à 1998, on constate que malgré la baisse continue du nombre de constructions précaires comme un exemple important d'un type d'habitat informel énormément répandu dans le territoire algérien (tableau n° 01). Cela n'était pas vraiment suffisant pour mettre fin à la continuation de ce phénomène par d'autres types d'habitat informel en dépit des efforts déployés par l'État, Car, c'est un phénomène qui est lié à une

¹⁰ Les plans dans cette période sont : plan triennal 1967-1969, plan quadriennal 1970-1973, plan quadriennal 1974-1977, plan quadriennal 1980-1984 et plan quinquennal 1985-1989. Voir annexe n° 01.

multitude de facteurs politique, réglementaire, institutionnel, économique et social au delà de l'aspect physique du cadre bâti.

Tableau n°01 : Données récapitulatives du parc de logement en Algérie de 1966 à 1998

| Année | 1966 | 1977 | 1987 | 1998 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Désignation | | | | |
| Parc des logements habités (en milliers) | 1982,1 | 2290,6 | 2037,9 | 4102,1 |
| Le logement selon le type de construction | | | | |
| immeuble | 7,8 | 8,3 | 14,87 | 16,38 |
| Maison individuelle ou traditionnelle | 81,9 | 82,4 | - | 76,37 |
| Habitat précaire | 10,3 | 9,3 | 8,12 | 6,95 |
| Pourcentage d'habitat précaire par rapport au parc de logements habités (%) | 0.5 | 0.4 | 0.4 | 0.1 |

Source : RGPH 1998

Depuis le début des années 2000, l'Algérie, suite à une conjoncture économique favorable, a profité d'une manne financière sans précédent pour promouvoir l'économie et améliorer les conditions de vie des habitants, dont le secteur d'habitat devient énormément prioritaire. A cet effet, l'État a préconisé l'adoption de trois plans de développement économique (plan de soutien à la relance économique de 2001 à 2004, plan complémentaire à la relance économique de 2005 à 2009 et le plan quinquennal du développement de 2010 à 2014)¹¹. Ces plans visaient :

- Favoriser le processus de résorption de l'habitat précaire.
- Encourager la population rurale à se fixer dans son lieu d'origine, via les programmes d'aide étatique à l'habitat rural.
- Accorder une importance à la qualité urbanistique et architecturale dans les opérations de production ou de transformation des logements.
- Améliorer la pluralité d'acteurs dans la gestion foncière dans un cadre réglementaire approprié.

Le total de réalisation des trois programmes depuis l'an 2000 s'élève à plus de 4 millions de logements, soit plus que l'ensemble des projets réalisés depuis l'indépendance. En effet, un total de 7941681 unités recensées jusqu'à octobre 2013 contre 541631 unités en l'an

¹¹ Voir annexe n° 02 : les plans de relance économique 2001 au 2014.

2000, dont près d'un million de logements hérités de la période coloniale (Algérie Presse Service, mars 2014).

Sachant que sous l'effet de l'urgence, les pouvoirs publics n'ont eu de cesse de promouvoir des réponses rapides mais partielles et ponctuelles à la forte demande sociale, même si ces réponses prennent la forme de dispositifs appelés programmes ou plans urbains. Les grands programmes de logements, d'équipements, d'infrastructures et depuis peu de villes nouvelles, sont des illustrations de ces interventions étatiques (Said Belguidoum, 2012 : 92). Car malgré l'intention de se pencher sur l'aspect qualitatif dans la planification urbaine du secteur de l'habitat, on observe le manque d'une vision globale visant la cohérence urbaine et l'absence d'une approche multidimensionnelle et mutuelle entre les différents acteurs et disciplines dans la gestion urbaine, dont le phénomène de l'habitat informel implique l'appel à une politique urbaine spécifique de lutte contre ce phénomène urbain.

2.3. Les politiques de résorption de l'habitat informel : l'enjeu qualitatif est demandé

Malgré la production massive de logements à travers lesquels de colossaux efforts ont été déployés, l'habitat informel reste pour l'État une préoccupation majeure. Ce dernier a engendré, en 2011, un nombre de 560.000 unités y compris celles exposées aux risques naturels et industriels, dont 92.000 bidonvilles. Sachant que 60% des logements précaires sont situés autour des villes, selon la déclaration de M.NAIT Saada, inspecteur général de l'urbanisme et de la construction au ministère de l'habitat et de l'urbanisme, à la presse nationale, (le quotidien El Moudjahid du 18 mars 2011).

La politique de lutte contre l'habitat informel a poursuivi un parcours lent et fragmenté, on peut mentionner deux étapes principales :

a) De l'indépendance à la fin des années 1980

Vu le contexte socio-économique en difficulté, le traitement du problème de l'habitat informel, notamment précaire, s'est limité à quelques discours théoriques et à quelques

procédés substantiels dépourvus d'une planification globale et d'une étude préalable.¹² On note principalement :

- la mission de lutter contre l'habitat informel a été confiée aux collectivités locales d'une façon non étudiée et non exhaustive (au plan urbanistique, réglementaire et économique). Ce qui explique les campagnes circonstanciées et temporaires pour solutionner ce problème.
- l'instauration des lois dissuasives mais qui restent limitées et sans suivi par une procédure globale de gestion et de maîtrise du problème à la source (freiner l'exode rural). A titre d'exemple : la loi du 18 janvier 1967 relative à la démolition des constructions n'ayant pas de permis de construire. Ainsi, la loi de 1985 concernant l'élimination de l'habitat insalubre, indigne et le vieux bâti, et le relogement des habitants dans de nouveaux quartiers. Ces lois restent malheureusement, sans application sur le terrain.
- la dépendance aux programmes nationaux dans la résolution de la crise de logement en donnant la priorité au domaine industriel.
- l'adoption d'une politique centralisatrice, dont l'État est le seul acteur, en éloignant la participation de la population dans le domaine de l'habitat.

b) Après les années 1990

Une phase caractérisée par plus de conscience et plus de maturité dans le traitement de ce phénomène à travers une gestion urbaine réglementaire et intégrée, dont l'État ne reste plus le seul acteur dans la scène d'aménagement urbain. Cependant, vu les déficits d'application notamment au niveau qualitatif, cette problématique reste posée. Les seules nouveautés qui méritent d'être évoquées dans cette étape, sont :

- les instruments d'urbanisme (Plan Directeur D'Aménagement et d'Urbanisme –PDAU- et Plan d'Occupation du Sol- POS)¹³ :

Ces nouveaux instruments visent une gestion rationnelle de l'occupation des sols suivant une politique multi-acteurs par l'incitation du rôle des collectivités locales et le secteur privé ainsi que la participation de la société civile dans toutes les étapes de planification, du financement, de réalisation et de gestion urbaine.

¹² Ce qui a été reconnu dans la charte de Tripoli 1961, la charte de l'Algérie 1964 et la charte nationale de 1976.

¹³ PDAU et POS ont été institués par la loi 90-08 du 07/04/1990. Et pour les procédures d'élaboration et approbation du PDAU et du POS sont respectivement stipulés par les décrets exécutifs n 91/177 du 28/08/1991 et n 91/178 du 28/05/1991.

Mais, ces instruments qui suivent, dans leur élaboration, un système de phasage en négligeant l'intégration totale de tous les acteurs urbains puissants pour une planification urbaine globale et réfléchie, enregistrent des difficultés d'accompagner la dynamique d'urbanisation et le contexte socio-économique en évolution, ainsi que la négligence d'intervention sur l'existant. Ce qui résulte un dysfonctionnement urbain par une urbanisation anarchique continue.

Si en se référant au POS, il est en plus d'être un outil opérationnel de production urbaine, dit POS d'aménagement concernant les interventions sur des tissus vierges, il est aussi un outil qui favorise des actions plus spécifiques de transformation, dit POS de restructuration ou de densification, en intervenant sur des tissus urbains existants, tels que : la réhabilitation urbaine, le renouvellement urbain, la restauration et la reconquête des espaces délaissés.

Durant les années 2000, l'État a reconnu l'exigence du challenge de la qualité en matière d'urbanisme, dont plusieurs processus de réforme ont été entamés ciblant aussi bien les aspects législatifs, organisationnels que techniques. Notant que dans le secteur de l'habitat, il est nécessaire de réviser certains Plans Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme à l'échelle nationale, pas moins de 500 PDAU qui doivent être achevés durant le quinquennat 2010-2014.¹⁴ Dont l'exigence de repenser la politique urbaine visant la lutte contre le phénomène d'habitat informel ; plus spécifiquement de type d'habitat précaire comme première priorité d'améliorer la qualité urbaine.

- La politique de résorption de l'habitat précaire (RHP)

A part l'intégration du problème de l'habitat précaire et plus généralement informel dans les programmes nationaux de logements notamment depuis 2001, l'État algérien a lancé, dans un contexte socio-économique critique, un vaste programme d'investissement qui visait expressivement la résorption de l'habitat précaire pour un délai de trois ans. Ce programme a eu pour cadre un contrat signé entre le gouvernement et la banque mondiale à Washington le 09 Juillet 1998, en consacrant un budget de 120 millions dollars (5500 millions DA) (Journal officiel n°93, du 13 décembre 1998 p 15-22). Il vise à atteindre les objectifs d'amélioration

¹⁴ Il est à signaler que pas moins de 500 PDAU qui doivent être achevés durant le quinquennat 2010-2014 selon la déclaration du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme dans l'article « les grands chantiers de qualité » qui a été publié dans la revue de l'habitat, Algérie, n° 05, mai 2010, p27. [En ligne] :http://www.mhuv.gov.dz/fichier_bulletin/22.pdf.

quantitative et qualitative des dimensions urbaines, économiques, sociales, et réglementaires, en adoptant les mécanismes de participation des populations et les modalités d'intégration des couches marginalisées dans un cadre socio-spatial cohérent.

Ce programme s'est donné comme objectif la réalisation de près de 15.000 logements évolutifs. Chaque logement est réalisé sur une superficie moyenne à la base de 80 m² et 150 m², le tout accompagné des infrastructures et des équipements essentiels, dont l'État participe à hauteur de 70% et 30% par les bénéficiaires (Madani Safar-Zitoun, 2002 : 01).

Les projets de RHP se différencient en quantité et en qualité selon le site d'intervention et le classement des propriétés d'actions. On évoque trois groupes d'opérations d'intervention (tableau n° 02).

Tableau n°02 : Répartition des opérations d'intervention incluses dans le programme RHP en Algérie jusqu'au 30/06/2001

| Wilaya | Type d'intervention | | | Total |
|-------------|---------------------|----------------|------------|-------|
| | Sites de réserve | réhabilitation | relogement | |
| Annaba | 284 | 39 | 1500 | 1823 |
| Constantine | 464 | 1537 | 490 | 2491 |
| Tipaza | 59 | 907 | 55 | 1021 |
| Blida | 383 | 23 | 17 | 423 |
| Oran | 476 | 4893 | 833 | 6202 |
| Médéa | 40 | 68 | 1115 | 1223 |
| M'Cila | 631 | 246 | 561 | 3654 |
| Tébessa | 126 | 454 | 964 | 1544 |
| Guelma | 221 | 626 | 1433 | 2280 |
| Skikda | 174 | 10 | 499 | 683 |
| Total | 2858 | 11019 | 7467 | 21344 |

Source : SAFAR-ZITOUN Madani (2002)

-Les dispositions réglementaires contre la prolifération du phénomène de l'habitat informel

L'État a eu recours à des lois et des textes réglementaires qui favorisent une gestion urbaine collective, en confirmant le rôle des collectivités locales et en incitant la participation des citoyens. En revanche, ces mesures restent souvent conjoncturelles et non structurelles, dont l'absence d'intégration globale de tous les acteurs urbains. Cependant, des carences ont été observées au cours des étapes d'application, de diagnostic, de suivi et de maîtrise. Ce qui

rend la question d'efficacité en quantité et en qualité, ainsi que les délais d'application plus difficile à atteindre.

Revenant à ces dispositions réglementaires, on note, entre autres, deux lois principales:
-La loi n° 04-05 du 14 août 2004 ; modifiant et complétant la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme :

Cette loi a été promulguée dans le cadre du renforcement des dispositifs réglementaires de lutte contre l'habitat informel, notamment en ce qui concerne les infractions des constructions non conformes aux permis de construire. Sachant que cette loi a été adoptée à la suite du séisme de Boumerdes (21 mai 2003) qui a pavé le terrain sur l'attention plus sérieuse et plus rigoureuse en termes des constructions.

Après une année de mise en vigueur de cette loi, 1630 constructions ont été démolies et 1685 infractions des permis de construire nécessitant une régularisation ou au moins une démolition partielle (Déclaration du ministre de l'habitat et de l'urbanisme à la presse nationale, journal Le Soir d'Algérie le 19/07/2005).

Malheureusement, cela reste insuffisant vu d'un côté le nombre important des constructions informelles, et de l'autre côté le mal fonctionnement des procédures d'application. Ces opérations s'étalent sur une longue durée dont les actions à suivre le relogement des habitants ou de régularisation, restent ambiguës et difficilement réalisables.

-la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 fixe les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.

Cette loi a été promulguée pour mettre fin aux désordres urbanistiques d'une façon général. Elle définit de multiples dispositifs réglementaires afin de régulariser la situation foncière et juridique des constructions publiques et privées pendant une durée de 5 ans. Cette dernière a été prolongée de trois années additionnelles (déclaration du ministre d'habitat et d'urbanisme à la presse nationale, journal El Nassr, 15 Septembre 2014) afin de réaliser les objectifs conçus par ce nouveau texte de loi, a savoir (journal officiel de la république algérienne n° 44, 2008):

- mettre un terme à l'état de non achèvement des constructions.

- mettre en conformité les constructions réalisées ou en cours de réalisation antérieurement à la promulgation de la loi.
- fixer les conditions d'occupation et/ou d'exploitation des constructions.
- promouvoir un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé.
- instituer des mesures coercitives en matière de respect des délais de construction.

La loi, dans l'application de la procédure de mise en conformité, définit les constructions concernées et les actes d'urbanisme y afférents :

- Non achevée conforme ou non conforme au permis : permis d'achèvement.
- Achevée non conforme au permis : certificat de conformité.
- Achevée sans permis : permis à titre de régularisation.
- Non achevée sans permis : permis d'achèvement à titre de régularisation.

Par contre, la loi, spécifie dans son article 16, les cas des constructions qui ne sont pas susceptibles de mise en conformité, notamment celles implantées dans des sites stratégiques ou dangereux, y compris les sites non constructibles (inondables, glissements de terrain et autres aléas naturels), sites agricoles et forestiers, sites touristiques et archéologiques, sites portuaires et aéroportuaires, ainsi que d'autres sites ayant un impact sur l'environnement et la qualité socio-économique d'intérêt général comportant les ouvrages ou les infrastructures publics.

Rappelant que la majorité des habitations informelles sont implantées sur ces sites à risques. Donc la question de solutionner d'une façon directe et efficace ce phénomène reste ambiguë. Si l'article 9 du décret exécutif n° 2008-142 donne la priorité aux habitants des bidonvilles et les sinistrés des aléas naturels, et leur permet de bénéficier d'un logement sans suivre la procédure réglementaire habituelle (Luigia Parlati, 2013). Cela constitue à la fois une bénédiction et une malédiction. Admettant que cette démarche est une étape primordiale et inévitable pour résoudre le problème des désordres urbains, en général, et de l'habitat informel, en particulier.

On constate, cependant, l'effet inverse devant les retards significatifs d'attribution des logements au profit des habitants intégrés déjà dans les listes d'attente. Ce point crucial explique clairement la prolifération de l'habitat informel, notamment que certains gens profitent de cette occasion dans le but d'arracher rapidement et facilement un logement décent. Ce qui rend la réponse à cette problématique tournant dans un cercle vicieux.

Le bilan quantitatif de cette loi démontre que parmi 460.000 dossiers déposés, 320.000 dossiers ont été traités ; soient 327.000 logements et 5500 équipements (déclaration du Ministère d'Habitat et d'Urbanisme à la presse nationale, journal El Nasr, 15 Septembre 2014). Sachant qu'environ 1,2 millions constructions non achevées sont préalablement recensées, en 2008, à l'échelle nationale (déclaration du Ministère d'Habitat et d'Urbanisme à la presse nationale, Journal El Chourouk, 16 Septembre 2014).

Considéré officiellement comme positif, ce déficit reflète les carences de la démarche de mise en conformité dans les délais initiaux fixés par la loi. Devant la lenteur du traitement des dossiers ainsi que l'insuffisance d'une application concrète sur le terrain, cette loi est loin d'atteindre ses objectifs. Notant que la réticence du secteur public de déposer les dossiers de régularisation et l'inefficacité du rôle des collectivités locales donnent un mauvais exemple pour le simple citoyen.

La question de l'efficacité de cette loi est étroitement liée à l'allégement des longues procédures administratives, en plus de la sensibilisation des citoyens, qui sont les premiers concernés.

L'habitat informel, en Algérie, constitue un problème urbain qui nécessite une intervention urbaine efficace en se focalisant sur l'aspect qualitatif pour assurer une démarche multidimensionnelle et intervenir sur le contenu et le contenant de l'espace urbain en difficulté.

Conclusion

Le phénomène de l'habitat informel s'est avéré complexe et multidimensionnelle. De ce fait, les politiques urbaines qui tentent, coûte que coûte, d'éradiquer le phénomène, se sont rendues compte qu'il faut se résigner à l'évidence. Les secteurs urbains informels font partie intégrante de la ville, même si les autorités tentent de les ignorer. Et vu la complexité du phénomène de l'habitat informel et ses répercussions sur la qualité de vie urbaine, notamment dans le contexte algérien. Il paraît indispensable de procéder à un renouveau de la politique urbaine qui vise l'intervention sur les tissus urbains afin d'intégrer tous les secteurs urbains, même informels. Les actions à mener doivent suivre une démarche intégrée, et qui impliquerait tous les acteurs urbains. Sous cet angle, le chapitre suivant est consacré à une approche théorique sur le besoin d'une intervention urbaine efficace contre les dysfonctionnements urbains que connaît la ville algérienne.

CHAPITRE 2

Deux concepts clés : le renouvellement urbain et la gouvernance urbaine

Introduction

Lutter contre l'habitat informel, veut dire régulariser pour l'intégrer à la ville. En d'autres termes, ça veut dire aussi, renouveler la ville et la réorganiser avec l'habitat informel et non pas sans. Ceci, nous amène à faire référence à une démarche inclusive afin de réussir un urbanisme durable. Il s'agit de la gouvernance urbaine.

Ce chapitre est consacré à la définition des notions de renouvellement urbain et de gouvernance urbaine et d'identifier leurs enjeux tout en mettant l'accent sur le contexte algérien. Deux concepts, auxquels toutes les analyses de la deuxième partie, consacrée aux quartiers d'étude, feront référence.

1. L'intervention sur les tissus urbains existants par le renouvellement urbain

Revitalisation, rénovation, requalification, réhabilitation, régénération, restauration, démolition/reconstruction, renouvellement urbain,... c'est une multitude de termes pour désigner une action urbaine dont le préfixe -Re constitue le point commun du vocabulaire de l'urbanisme visant les interventions urbaines sur des tissus existants (Thierry Paquot, 1999 : 56).

De prime abord, évoquer le terme de renouvellement urbain, on semble parler d'un phénomène naturel que connaît la ville depuis son apparition. Car la ville, depuis qu'elle existe, n'est jamais stagnée dans une même situation. Elle connaît un moment inconstant et un changement continu. Cela pourrait être d'une manière positive que négative ainsi que d'une façon rapide que lente. Dominique BADARIOTTI (2006), explique ce dynamisme en l'assimilant au corps humain : « il est incontestable que le renouvellement urbain morphologique a toujours existé. Tout comme nos organismes renouvellent régulièrement leurs cellules pour continuer à vivre, les villes ont aussi renouvelé leur contenu depuis leur création, pour se succéder à elles-mêmes tout en modifiant leur aspect général et leurs

extensions. Toute ville est ainsi touchée par le phénomène du renouvellement urbain, même si ce processus a connu des intensités variables dans le temps et selon les contextes locaux ou contemporains qui l'ont favorisé ou au contraire réfréné ».

Donc, ce terme révèle une ambiguïté, à l'instar d'autres termes à la mode ; que l'on utilise fréquemment dans le champ d'aménagement sur des tissus existants. Par ailleurs, le terme de renouvellement urbain est peu à peu devenu répandu et préoccupant en interpellant le champ opérationnel, dans le but de gérer les dysfonctionnements urbains que connaît la ville contemporaine.

Malheureusement, « il n'existe pratiquement pas de littérature scientifique sur le sujet. Les documents qui traitent, aujourd'hui, de renouvellement urbain sont pour la plupart des documents opérationnels qui se présentent comme des guides méthodologiques ou de recueils de bonnes pratiques. [...]. Rare sont les travaux qui cherchent à cerner au plus près le sens et les enjeux qu'elle recèle et certains d'entre eux constituent plus des travaux exploratoires que le résultat d'une recherche aboutie » (Sylvaine Legarrec, 2006 : 92).

1.1. Le cadrage du concept du renouvellement urbain ; une pratique ancienne avec une appellation nouvelle

Le renouvellement urbain, en dépit de son utilisation répandue dans différents pays et dans des époques déterminées, reste une notion floue. Car la dualité spatiale et temporelle tisse une diversité de définition liée à des variétés de nature méthodologique et de manière pratique utilisées dans l'action urbaine. Au-delà du foisonnement d'usage dont fait l'objet l'expression de renouvellement urbain, ses définitions multiples possèdent bien un dénominateur commun : le renouvellement urbain désigne avant tout un processus de production de la ville à expliquer à elle seule cette notion (Sylvaine Legarrec, 2006 : 92).

A cet effet, la notion de renouvellement urbain à des perceptions multiples selon les pays et les contextes envisagés à chaque époque temporelle, à savoir :

- Le contexte anglo-saxon :

Le terme de renouvellement urbain a pris sa naissance par l'usage pour la première fois du concept *urban renewal* par les villes américaines en crise durant les années 1950.

Dans ce contexte, un programme fédéral a été lancé par l'Housing Act de 1949, réaffirmé par celui de 1954 à l'issue de la dégradation urbaine des centres villes américaines et la prolifération des taudis (Reza Kheyroddin, 2009 : 115).

L'*urban renewal* est traduit initialement par le renouveau urbain (Thierry Paquot, 1999 : 56-59), et puis par l'utilisation du terme de renouvellement urbain qui a aujourd'hui une tendance plus large, il « désigne un programme de construction qui remplace ou restaure des bâtiments se trouvant en zone urbaine et qui sont en dessous de la norme standard » (Dominique Badariotti, 2006).

Ce terme interpelle une nouvelle stratégie politique dans la production et la transformation de la ville par l'adoption d'une gestion locale intégrée entre le secteur public et le secteur privé dans le but de lutter contre les répercussions de la crise qui affecte les industries traditionnelles en engendrant systématiquement l'apparition des friches industrielles dans les tissus urbains, et la détérioration à la fois du cadre physique et de la qualité de vie socio-économique durant les années 1970.

L'*urban renewal* américain est fréquemment assimilé en France aux politiques brutales de rénovation urbaine des années 1960, et c'est pour cela que l'expression est restée jusqu'aux années 1990 peu connue et peu utilisée (Jean-Pierre, Demouveau, 2002 : 125-140). Ce qui en change totalement le sens, puisque la rénovation en France est réglementée par le décret du 31 décembre 1958, puis par la loi de 1956 concernant l'éradication des bidonvilles et par celle de 1970 sur la démolition des logements insalubres (Thierry Paquot, 1999 : 56-59).

Aujourd'hui, la notion de renouvellement urbain au sens plus proche d'un autre terme anglais qui est celui de régénération urbaine utilisé particulièrement en Grande Bretagne à la fin des années 1970, suite au contexte socio-économique spécifique. Le terme régénération existe d'ailleurs en français, et pour certains auteurs il se distingue très nettement du renouvellement urbain par sa dimension physique et économique concernant l'intervention sur les friches urbaines qui sont souvent industriels ainsi que des centres historiques pour la relance économique et de rehausser l'image de la ville par une intervention de grande envergure en englobant une échelle spatiale globale qui n'est généralement pas restreinte aux quartiers (Claude Chaline, 1999).

Ce qui est important à signaler, c'est que « les termes anglo-saxons d'*urban renewal* ou de régénération sont en effet présents, tantôt, comme des traductions littérales de renouvellement urbain, tantôt, comme des concepts qui s'en distinguent » (Sylvaine Legarrec, 2006 : 92).

- Le contexte francophone :

Rappelant que le renouvellement urbain est dérivé des politiques de rénovation urbaine marquées par des opérations lourdes de démolition/reconstruction ayant créé un déficit signifiant d'application au niveau administratif, financier et le plus important celui social, par les effets négatifs des actions de relogement qui nécessitent une vision globale. En plus, il faut noter la difficulté d'intégration de tous les acteurs urbains, notamment la population.

La politique de rénovation perdus de sa vigueur en 1970, mais comme les problèmes existaient toujours, elle a continué sous d'autres nominations ; exemple de la résorption de l'habitat insalubre (RHI), gérée par la direction de la construction en France (Olivier Piron, 2003 : 93-95).

La pratique de renouvellement urbain en dépit de son intégration tardive dans la terminologie urbanistique officielle d'aménagement urbain n'est pas nouvelle, dont les travaux d'Haussmann au cours du XIX^e siècle et jusqu'en 1930, témoignent de la volonté de renouveler et de moderniser la ville. « Ne jamais détruire, c'est ne jamais renouveler », disait le baron Haussmann (actes des assises nationales de l'urbanisme, palais des nations Club des Pins, Alger 19 et 20 juin 2011).

Le terme de renouvellement urbain vient de 'ville renouvelée' au sein du schéma directeur de la métropole lilloise dès la première moitié 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 (Sylvaine Legarrec, 2006). Mais, en décembre 2000, le terme est consacré comme référence terminologique qui se substitue au terme de restructuration urbaine ayant un statut juridique, par la promulgation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Cette loi concrétise les objectifs du développement durable, comme une stratégie du freinage et un outil opérationnel devant le phénomène d'étalement urbain, soit (François Mius, 2003 : 03) : l'efficacité économique, l'équité sociale et la protection de l'environnement.

On voit que la notion de renouvellement est anciennement appliquée dans les actions urbaines. Cependant, on s'interroge sur quel nouveau apporte-t-il, le terme de renouvellement urbain ?

Depuis près d'une trentaine d'années les discours et les actions multiples fusent de toute part dans le noble but de venir en aide aux quartiers et aux ensembles dits difficiles par leurs : revitalisation, réhabilitation, restructuration, démolition-reconstruction,... Mais ce qu'il conviendrait plutôt aujourd'hui de faire est d'inscrire ces actions dans un processus de renouvellement urbain. En fait, il s'agit de renouveler visions et ambitions, méthodes et moyens, pratiques et actions (François Xavier Roussel, 1999 : 62-66).

Pour plusieurs chercheurs français « cette expression de renouvellement urbain est apparue intéressante, car elle était en opposition avec celle de rénovation urbaine, et avec celle de réhabilitation. Cette dernière se restreint au problème du logement et à la notion de restructuration urbaine exclusivement relative aux éléments spatiaux et physiques de l'approche. Elle s'oppose également à la notion d'étalement urbain » (Dominique Badariotti, 2006).

Aujourd'hui, le renouvellement urbain se présente comme une nouvelle pratique de l'aménagement et de l'urbanisme en se basant sur un double objectif. Il s'agit d'intervenir sur le contenant avec plus de considération sur le contenu, ce qui relève de la compréhension du fonctionnement de la ville ou du quartier en termes de problématiques urbaines, économiques et sociales. Ce dernier objectif constitue la brique de base nécessaire à façonner des fondations solides et stables pour chaque intervention urbaine visant à rehausser l'image de la ville et à mettre fin aux désordres urbains que connaît la ville contemporaine.

Le renouvellement urbain s'inscrit dans une approche historique innovante en se détournant des pratiques sectorielles d'urbanisme fonctionnel. Il constitue une nouvelle politique de la ville marquée par la pratique de l'urbanisme et la volonté politique à l'égard d'une vision conceptuelle singulière visant l'intervention sur l'existant.

A cet effet on peut essayer de définir la notion du renouvellement urbain, en se référant, d'abord, au Larousse (Etienne GILLON. Claude, MOREAU. Jean-Louis, MOREAU, 1985 : 1180) : renouveler une chose, c'est la remplacer quand elle a subi une altération, quand

elle est usée. Cela veut dire aussi la changer et lui apporter des transformations profondes, renouveler un usage ou un mode c'est les faire revivre, leur donner une nouvelle vie.

Puis, le renouvellement urbain d'après Le Petit Robert est le remplacement de choses, de gens, par d'autres semblables. C'est aussi le changement complet des formes qui crée un état nouveau, ainsi que la remise en vigueur dans les mêmes conditions. Dans ce contexte, Serge RENAUDIE (1999) affirme que la définition balance entre un pareil réactif et un changement radical.

Enfin, on pourrait définir le concept du renouvellement urbain par le recours à la définition issue du Ministère délégué à la ville en France : « désigne l'ensemble des interventions mises en œuvre dans les quartiers de la géographie prioritaire, en vue d'améliorer leur fonctionnement et de favoriser leur insertion dans la ville. Inscrites ou non dans un projet urbain, ces interventions vont de la démolition-reconstruction à la prise en compte de l'habitat dans les quartiers anciens, au traitement des copropriétés dégradées et d'un habitat spécifique comme les résidences foyers de travailleurs migrants, à l'amélioration de la desserte des transports, à l'adaptation et à la création de nouveaux services, enfin à l'accueil d'activités ou d'entreprises économiques et à l'accompagnement social des habitants » (Antoine Anderson, 2004).

Le renouvellement urbain, plus qu'une pratique de l'aménagement est une conception de la politique urbaine et aussi une philosophie de la gestion urbaine, qui nécessite de nombreux partenaires : habitants, acteurs économiques et sociaux, collectivités territoriales et État (Michel Gonnet, Andre Rossinot, 2001).

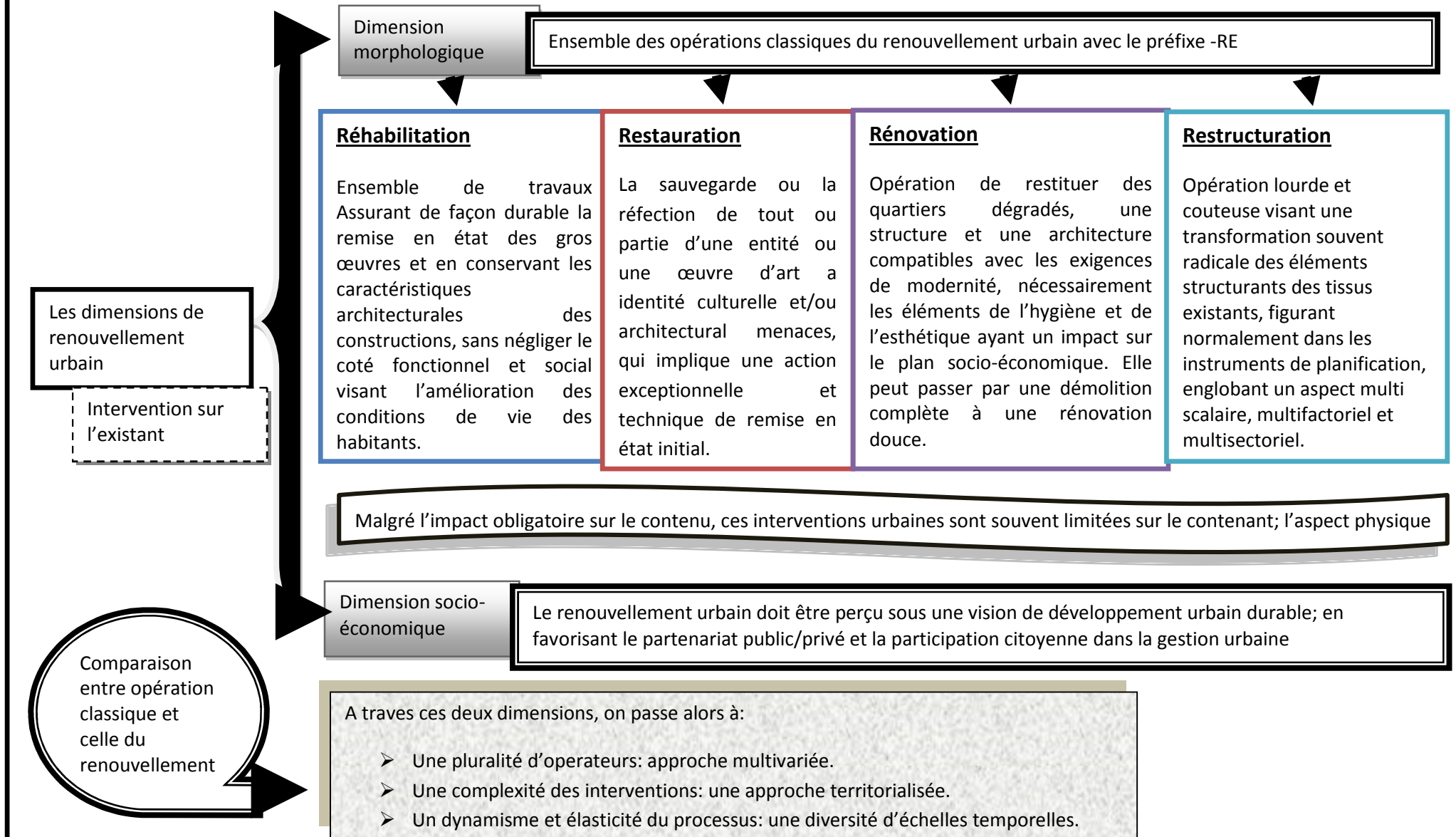
1.2. Les dimensions du renouvellement urbain

Le renouvellement urbain est un processus qui comporte deux dimensions qui se coordonnent entre elles : la dimension morphologique et la dimension sociale-économique, suivant une vision globale pour l'ensemble des interventions urbaines sur les tissus existants en crise (figure n° 03).

1.3. Les enjeux du renouvellement urbain

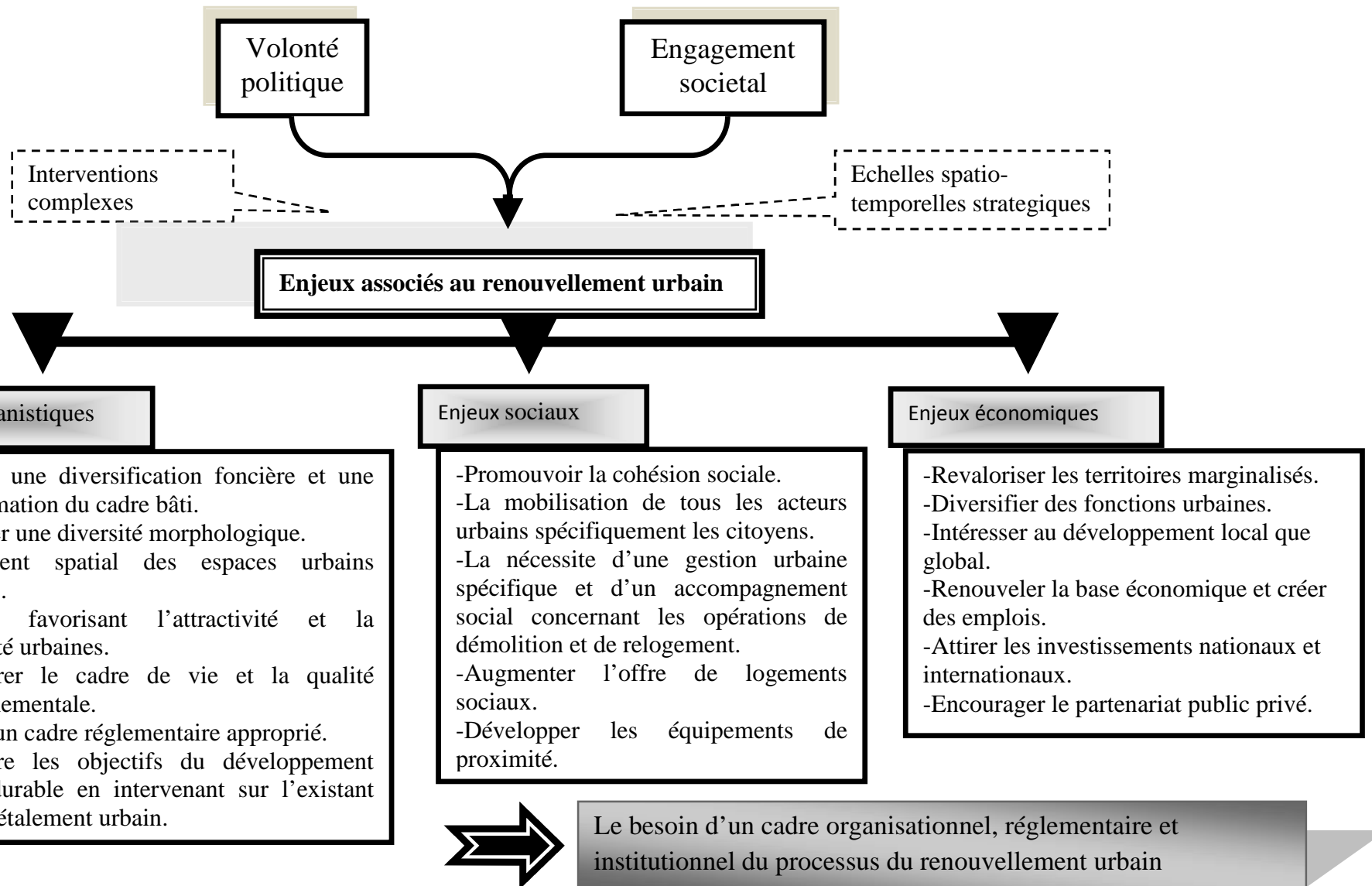
Dans le domaine de l'urbanisme opérationnel, le renouvellement urbain constitue une forme d'évolution de la ville par l'intervention sur l'existant et le recyclage de son cadre bâti pour mettre fin aux problèmes sociaux, économiques et urbanistiques des quartiers dégradés ou en difficulté, selon une vision globale et suivant une échelle territoriale et temporelle bien déterminée (figure n° 04).

Figure n° 03 :L'opération de renouvellement urbain à deux dimensions complémentaires



Source: conception personnelle dont les définitions tirées par P. MERLIN et F. CHOAY, dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Ed. Publications universitaires francaises. Paris. 1998.

Figure n° 04 : Les principaux enjeux du renouvellement urbain



Conception: Bouhouche Ghada, 2014

1.4. Le renouvellement urbain dans le contexte algérien

Au vu de l'urbanisation galopante et du besoin sans cesse croissant en logements, l'urbanisme en Algérie, a connu, depuis l'indépendance, une extension des tissus urbains vers les périphéries urbaines à travers la construction des Zones d'Habitat Urbain Nouvelle (ZHUN), de sites satellites et de villes nouvelles ex-nihilo. Ces actions concrétisent le côté pratique des instruments d'urbanisme (PDAU et POS), dont l'intervention sur l'existant ne constituait pas l'action favorable pour le développement urbain. Cependant, devant une dégradation continue des quartiers déjà urbanisés, l'exigence d'intervenir sur les tissus urbains existants prend un intérêt croissant par l'ensemble des acteurs urbains y compris les citoyens.

Le terme de renouvellement urbain est apparu au niveau du (Schéma National d'Aménagement du Territoire de 2030 (SNAT), qui est un acte de planification stratégique par lequel l'État affiche son projet territorial, dans sa quatrième ligne directrice "Réaliser l'équité territoriale" pour traiter initialement les inégalités sociales (marginalisation, précarité et exclusion), dont l'objectif est « d'assurer le rattrapage des territoires à handicap et d'anticiper la mise à niveau des zones qui risquent de se voir distancer par le jeu de la compétitivité » SNAT 2030 : 106).¹⁵

Cette ligne se décline en trois programmes d'actions territoriales (PAT), dont le PAT 18 associe le renouvellement urbain à la politique de ville en indiquant l'enjeu essentiel « de rétablir la ville dans sa dimension fonctionnelle et de réunir les conditions favorables pour l'amorcer vers une ville durable » à partir d'une vision à long terme de stratégie du développement urbain. Cette stratégie sera par la suite concrétisée à travers un plan d'action multisectoriel à court, moyen et long terme en intégrant la dimension sociale à travers les trois actions principales suivantes :

- La rénovation urbaine.
- Le rattrapage et l'intégration des zones à handicap.
- La réforme de la gestion et du management urbain.

¹⁵ Qui est une synthèse établie par le ministère de l'aménagement du territoire, de l'environnement et du tourisme suite à l'approbation par loi n 10-02 du 29 juin 2010.

Il s'agit de renouveler les actions urbaines et les politiques dont la notion de la gouvernance urbaine est forcément mentionnée, en se focalisant sur la capacité municipale et l'urbanisme participatif.

Par ailleurs, suivant notre recherche documentaire, on constate un déficit d'application pratique de ce fondement théorique. Voici quelques contraintes principales :

- L'absence d'un dispositif législatif et réglementaire clair concernant les interventions sur des tissus urbains dégradés à l'exception de la sauvegarde du patrimoine culturel (loi 98-04 du 15 juin 1998) et des lois de régularisation non exhaustives (loi n° 08-15 du 20 juillet 2008).

Notant que la loi 90-29 intègre les interventions dans les tissus urbanisés, mais cela reste limité et n'est pas vraiment pratique vu la complexité des opérations d'intervention sur l'existant (expropriation, relogement, démolition,...).

-Le manque d'une volonté politique donnant l'importance au niveau local que global.

-Un déficit de mise en place des outils administratifs, techniques et financiers efficaces et complémentaires pour aboutir l'objectif initial tracé préalablement.

-La faiblesse d'intégration de l'aspect social dans l'intervention urbaine.

-Le rôle mineur joué par les collectivités locales dans ce genre d'intervention sur l'existant.

-La pénurie en termes de compétence et de qualification dans la maîtrise d'œuvre mène à réaliser les interventions sur les tissus urbains existants, notamment en ce qui concerne l'étape d'étude qui constitue le maillon fort de réussite de l'action urbaine.

Donc, on déduit l'importance d'intégration de trois éléments essentiels pour la fabrication de la ville sur la ville, selon un mode impeccable, à savoir la dimension physique, sociale et économique.

Le renouvellement urbain est un mode nouveau d'intervention sur le tissu existant de la ville pour à la fois mettre en valeur son contenant et pour atteindre les objectifs voulus de son contenu. Donc cette stratégie implique la collaboration entre l'ensemble des acteurs urbains et plus précisément la concertation avec les citoyens. Ce dernier point constitue le point d'intérêt de notre recherche.

2. La nécessité d'une stratégie fondée sur les principes de démocratisation et de concertation des citoyens : la gouvernance urbaine

Dans les politiques urbaines innovantes, l'intégration de différents acteurs relevant du champ de pratique multidimensionnelle, notamment en ce qui concerne les aspects économiques et sociaux, devient de plus en plus indispensable pour concrétiser une démarche stratégique basée sur les fondements de la démocratie participative d'où l'intérêt d'instaurer une démarche de la gouvernance urbaine.

2.1. A propos de la notion de gouvernance dans le champ urbain

D'abord, le terme de gouvernance a une origine grecque (Kubernan). Il est passé au latin (gubernare) ; diriger un navire. Il était employé en ancien français comme synonyme de gouvernement ¹⁶. Au 15^{ème} siècle, il est utilisé dans la langue anglaise spécifiquement dans un livre écrit par un juriste anglais intitulé : « The governance of England » (G. Catalier, 1999). Ce terme renvoie initialement à une conception économique ancienne dans la fin des années 1930 en adoptant la notion de la gouvernance d'entreprise (Guy Hermet, 2005 : 24). En 1937, un jeune économiste Ronald COASE a publié un article : « The nature of the firm ». Il met une théorie de réduire les coûts de transaction du marché par l'application des dispositifs des coordinations internes de la firme économique (Guy Hermet, 2005 : 27).

Cette conception a été soutenue par d'autres économistes, spécifiquement Oliver WILLIAMSON¹⁷ en 1963. Dès la fin de 1970 et jusqu'aux années 1980, on constate la domination du terme "corporate governance" pour identifier les modes de gestion en partenariat des entreprises américaines (Dominique Lorrain, 1998 :85).

Cette notion a été reprise dès la fin des années 1980, par les sciences politiques anglaises à l'occasion d'un programme financé par le gouvernement visant la recomposition du pouvoir local. En parallèle le gouvernement de Margaret THATCHER a mis une série de réformes pour

¹⁶ Cette définition de gouvernance est plus détaillée dans le site Web : fr.wikipedia.org/wiki/gouvernance. Concernant la définition de gouvernance.

¹⁷ Economiste américain a un prix de Nobel en économie en 2009 pour ses travaux sur la gouvernance économique.

mettre fin à l'incapacité en termes de moyens humains et matériels des pouvoirs locaux à travers le renforcement de la centralisation et la privatisation de certains services publics en adoptant le terme de 'Urban Governance' (Brahim Benlakhlef, 2013).

Par ailleurs, la notion de gouvernance fait son apparition dans un champ de relations internationales dont le terme de 'good governance' fait référence à des programmes d'ajustement structurels pour définir les critères d'une bonne administration publique. Dès lors, la notion de gouvernance, depuis les années 1990, ne reste plus limitée au champ économique. Elle met l'accent sur une nouvelle démarche relationnelle entre l'État et la société civile dans la gestion de la ville. Elle est traduite en langue française par 'gouvernance urbaine' (Brahim Benlakhlef, 2013)..

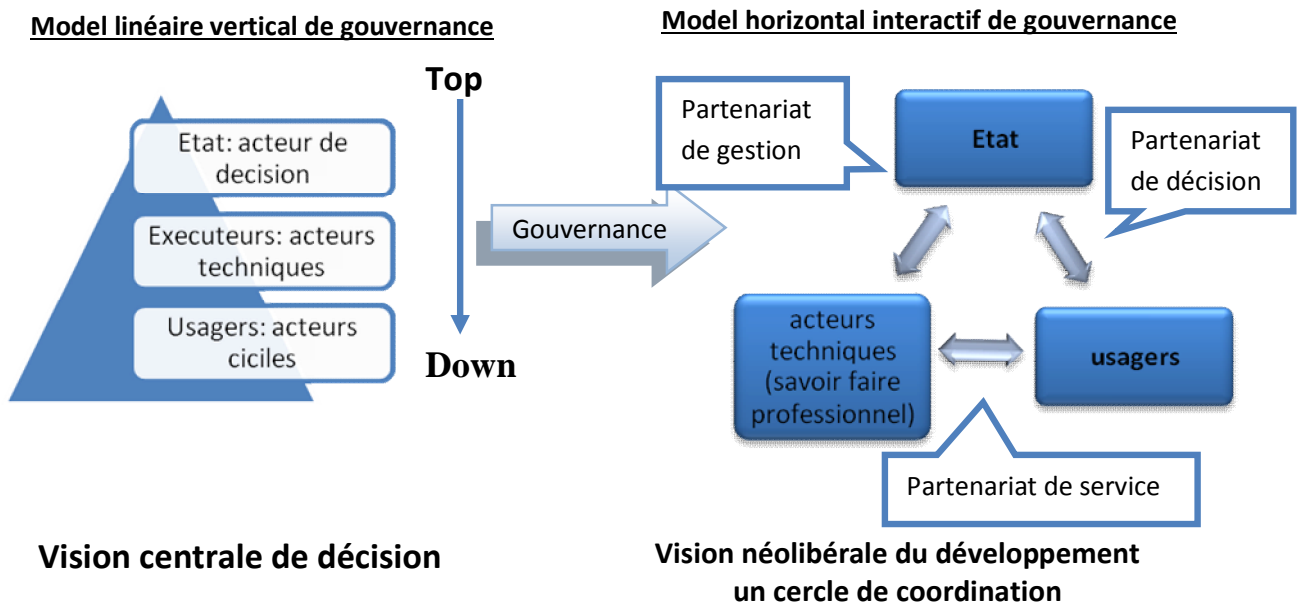
On déplace le curseur des logiques fonctionnelles et linéaires du « faire la ville » durant la période de l'urbanisation des années d'après guerre à des logiques d'intervention plus complexes du « faire avec la ville et la société civile » ; c'est-à-dire la ville passe du statut d'objet à celui du sujet acteur des politiques urbaines (Bernia Hecham Zehioua, 2011).

Le terme de la gouvernance met l'accent sur les différents types des transformations des formes de l'action publique. Elle se définit de manière générale comme : « un processus de coordination d'acteurs, de groupes sociaux, d'institutions pour atteindre des buts propres discutés et définis collectivement dans les environnements fragmentés et incertains » (Arnaldo Bag Nasco et Patrick Le Gales, 1997 : 38). Ou encore : « les nouvelles formes interactives de gouvernement dans lesquelles les acteurs privés, les différentes organisations publiques, les groupes ou communautés de citoyens, ou d'autres types d'acteurs, prennent part à la formulation de la politique » (Gerard Marcou, 1997 : 140).

Par la gouvernance, l'action publique repose sur :

-La dénonciation du model linéaire de la politique traditionnelle qui a engendré une crise de la gouvernabilité à travers « une approche plurale et interactive du pouvoir » (Jean-Pierre Gaudin, 1998 : 51).

Figure n° 05 : La gouvernance, un élément clé du développement de la politique urbaine



Source : conception personnelle suite à la recherche bibliographique¹⁸

- La multiplicité et la diversité des acteurs urbains (état, société civile et secteur privé) en donnant l'importance à chaque acteur de jouer son rôle dans l'action publique. La gouvernance implique « le déplacement des barrières entre acteur public et acteur privé, et le brouillage des repères traditionnels » (P,Gales, 1995 : 60). L'État passe à un rôle d'associatif, de régulateur et de contrôleur.

- Un processus interactif négocié entre les intervenants hétérogènes pour dépasser les intérêts divers et conflictuels vers un consensus d'intérêt public. « Dans la nouvelle gouvernance, les acteurs de toute nature et les institutions publiques s'associent, mettent en commun leurs ressources, leurs expertises, leurs capacités et leurs projets, et créent une nouvelle coalition d'action fondée sur le partage des responsabilités » (François-Xavier Merrien, 1998 : 62).

¹⁸ François HANNOYER, *animer un projet participatif ; modes d'emploi*, Ed. ADELS, France, 2005.

- Une forme de régulation entre le développement politique et social par l'ouverture de voie à la démocratie participative, en donnant plus de rôle aux initiatives locales et aux mobilisations citoyennes. En mettant l'accent sur : la coordination, la négociation, le partenariat, la flexibilité et la transparence.

En conclusion, la gouvernance est un système de règles et de normes qui englobent sous l'aspect de partenariat l'État avec d'autres acteurs selon les logiques, les enjeux et les échelles d'intérêt ou de fonctionnements complémentaires, divergents ou même contradictoires. Ce qui rend la recherche d'un processus efficace d'établir les règles de la gouvernance d'une façon organisée et réfléchie est inévitable pour éviter tout risque de devenir chaotique, en impactant sur les facteurs qualitatifs et quantitatifs de réussite de la gouvernance.

Selon ce qui précède, on réitère que l'apparition de la notion de gouvernance urbaine est liée aux enjeux de la modernité et de la mondialisation au champ urbain. Ce nouveau concept a pris beaucoup d'importance en donnant différentes définitions qui reflètent les points de vue de différents auteurs. D'abord, la gouvernance urbaine serait utile pour « caractériser l'évolution des modes de production de la ville et des politiques urbaines (...) par le biais de partenariats entre institutions publiques et acteurs privés, de mobilisation collective » (Bernard Jouve, Christian Lefevre, 1999 : 836). Elle « évoque l'idée d'une gestion locale souple, stratégique et négociée combinant les logiques publiques et privées et prenant en compte les demandes des citoyens » (Abdelghani Abouhani, 2003).

Ensuite, la gouvernance urbaine, en prenant en compte les dimensions spatiales et temporelles des stratégies d'intervention urbaine, permettra de mettre en priorité l'aspect social pour atteindre les trois piliers essentiels de réussite de la gouvernance urbaine : la légitimité, l'efficacité et la durabilité.

Elle peut ainsi « aider à saisir les nouvelles relations qui se mettent en place entre les différents acteurs publics et non publics, en particulier au niveau urbain, dans la coproduction de l'action publique » (Vue sur la ville, juin 2002 : 05). Elle désigne « la bonne gestion des ressources matérielles et humaines et des relations qui les lient, et constitue aujourd'hui une référence pour les différents acteurs politiques, économiques et sociaux en tant qu'exigence de

recherche de consensus large et efficace autour des programmes et des actions nécessaires dans le devenir d'un groupe, d'un espace commun, d'une cité » (Chefchaouen, 2002).

La gouvernance urbaine demeure un mode de gestion de la ville en intégrant les différents acteurs dont l'aspect social demeure un élément essentiel de la démarche de la gouvernance urbaine qui se focalise sur l'intégration de la société civile y compris les citoyens. Ce qui nous conduit vers une autre notion relative à la bonne gouvernance.

La bonne gouvernance recouvre aussi bien la capacité du gouvernement à gérer efficacement ses ressources, à mettre en œuvre des politiques pertinentes, que le respect des citoyens et de l'État pour les institutions, ainsi que l'existence d'un contrôle démocratique sur les agents chargés de l'autorité.¹⁹ La banque mondiale énonce quatre conditions à l'établissement de la bonne gouvernance à l'échelle internationale comme un moyen efficace d'améliorer la démocratie dans les pays sous-développés (Marie-Claude Smouts, 1998 : 88).

- L'instauration d'un État de droit qui garantit la sécurité des citoyens et le respect des lois.
- La bonne administration qui exige une gestion correcte et équitable des dépendances publiques.
- La responsabilité et l'imputabilité qui imposent que les dirigeants rendent compte de leurs actions devant la population.
- Fournir les modalités de participation des citoyens dans les actions urbaines en visant leur efficacité et leur durabilité.

2.2. Les enjeux de la gouvernance urbaine

Selon George CAVALLIER (1998 : 39) « la gouvernance urbaine c'est donc finalement la capacité et la coresponsabilité de projet, et la possibilité d'établir un cadre collectif d'action solidaire, de réflexion stratégique reliant les principaux acteurs autour du niveau de décision politique ». Dont le principe de partenariat tisse un réseau interconnecté et inter relationnel entre les différents enjeux de réussite de processus de gouvernance urbaine. Dont on évoque les trois

¹⁹ Cette définition est plus détaillée dans le site Web] : fr.wikipedia.org/wiki/gouvernance. Concernant la définition de bonne gouvernance par la Banque mondiale, 1999.

principaux enjeux qui visent une démarche collective dans l'aménagement du territoire et du traitement des problématiques de la ville.

- **Enjeux institutionnels** : ensemble des autorités publiques, des acteurs administratifs et des acteurs techniques donnant naissance à une décision politique consensuelle et réglementaire.

- **Enjeux sociaux** : c'est l'élément de base de la cohérence territoriale et l'identité d'appartenance par l'intégration de société civile et l'implication des citoyens d'une façon directe ou via les associations et comités dans une échelle urbaine pertinente ayant des relations directes ou indirectes avec les éléments endogènes qu'exogènes.

- **Enjeux économiques** : vise l'élaboration des projets dans un contexte de coordination et de collaboration pour s'adapter aux transformations du marché économique et les enjeux de mondialisation, de modernisation et de compétitivité entre des villes à toutes les échelles géographique, en favorisant le partenariat public/privé.

2.3. La gouvernance urbaine dans le contexte algérien

Depuis les années 2000, les institutions internationales, s'appuyant sur les textes notamment, entre autres, la loi 06-06 du 20 février 2006, portant orientation sur la ville, déclarent que l'Algérie pourrait faire partie des pays où la bonne gouvernance serait applicable (Z, Sidi-Salah, 2010).

Le concept de gouvernance urbaine a été stipulé dans plusieurs articles de cette loi, à savoir²⁰ :

Article 2 : comporte les principes généraux de la ville

- La coordination et la concertation : une politique consensuelle à travers des arbitrages communs entre les différents acteurs urbains.

- La déconcentration et la décentralisation : le rôle des collectivités locales.

²⁰ Dans notre consultation du journal officiel de la république algérienne démocratique et populaire, n° 15, du 12 mars 2006.

- La gestion de proximité : l'implication des citoyens d'une façon directe et par le biais du mouvement associatif dans la gestion des programmes et actions urbaines en tant qu'éléments d'évaluation et d'appréciation d'intervention urbaine.
- La bonne gouvernance : l'intérêt général dans un cadre transparent.
- L'information : d'une manière permanente et a tous les niveaux.

Article 11 : le volet de la gestion a pour objectif de promouvoir la bonne gouvernance à travers :

- Le développement des modes de gestion rationnelle en utilisant des moyens et procédés modernes ;
- Le renforcement et l'amélioration de la qualité des prestations de service public ;
- La réaffirmation de la responsabilité des pouvoirs publics et la participation du mouvement associatif et du citoyen dans la gestion de la ville
- Le renforcement de la coopération inter villes.

Article 14 : Les pouvoirs publics définissent la politique de la ville en réunissant les conditions de concertation et de débats entre les différents intervenants. Ainsi que de sensibiliser et d'informer les citoyens.

Article 17 : Conformément à la législation en vigueur, les citoyens sont associés aux programmes relatifs à la gestion de leur cadre de vie, notamment leur quartier. L'État veille à réunir les conditions et les mécanismes permettant d'associer effectivement le citoyen aux programmes et actions concernant la politique de la ville.

Articles 26 : Il est créé un observatoire national de la ville, rattaché au ministère chargé de la ville. Parmi ses missions : " la participation à la promotion de la coopération internationale dans le domaine de la ville; la proposition au gouvernement, d'un cadre d'actions permettant de promouvoir la participation et la consultation des citoyens; ...etc. ».

Malgré l'importance d'intégrer la gouvernance dans la gestion urbaine, cela reste insuffisant dont la réalité montre un déficit d'application, notamment dans les pays sous développés qui sont confrontés à plusieurs désordres urbains.

Conclusion

La compréhension des deux notions de renouvellement urbain et de gouvernance urbaine conduit incontestablement à la nécessité de mettre en œuvre une politique urbaine porteuse d'un renouveau des modalités de penser la ville, et d'intervenir sur les espaces urbains en difficulté.

A ce titre, le renouveau urbain dans le contexte algérien pourra constituer un élément de base pour une gestion urbaine qualitative qui englobe les aspects politiques, spatiaux, sociaux, économiques et règlementaires. Un des objectifs assigné aux pouvoirs publics et de s'intéresser de plus en plus au renouvellement urbain comme une action de reconstruire la ville sur la ville, et que sa pratique instaure une démarche efficace de gouvernance urbaine pour assurer sa réussite et sa durabilité. Pour le cas algérien, reconstruire la ville sur la ville doit intégrer inévitablement le phénomène de l'habitat informel.

CHAPITRE 3

Le poids de l'habitat informel à Constantine

Introduction

Constantine, à l'instar des grandes villes en Algérie, souffre de problèmes urbains liés au contexte spatial, politique, social et économique de la ville. Parmi ces problèmes, la lutte contre l'habitat précaire, et plus particulièrement l'habitat informel. La politique de lutte contre l'habitat précaire (RHP) n'est qu'une traduction de la volonté de l'État dans ce domaine. Elle en constitue même la préoccupation majeure des autorités locales.

Ce chapitre tentera de cerner le phénomène de l'habitat précaire dans sa globalité avec une focalisation sur l'habitat informel. Mais, il s'attèlera au préalable à faire ressortir les atouts et les inconvénients de l'agglomération de Constantine face à ce phénomène.

1. Approche globale de la ville de Constantine : le phénomène de l'urbanisation

La ville de Constantine, tout au long de son histoire qui remonte à plus de 2500 ans, constitue un vieux site d'implantation de plusieurs civilisations successives: les numido-berbères, les phéniciens, les romains, les vandales, les byzantins, les arabes, les turques et les français.

Par ce poids historique important, Constantine était toujours un centre de concentration d'un important poids démographique sur un site spécifique et particulier à cette ville. Ces deux derniers éléments ensemble ont toujours tissé les modes de l'urbanisation et ont façonné le développement du tissu urbain actuel, voire d'avenir que ce soit d'une façon planifiée et/ou anarchique (Marc Cote, 2006).

Afin de mieux comprendre le phénomène de l'urbanisation que connaît la ville de Constantine, on va évoquer deux principaux points: d'abord, les caractéristiques principales du site, puis la croissance urbaine de la ville depuis la période de la colonisation française.

1.1. Caractéristiques naturelles du site

Deux éléments naturels fondamentaux, le Rocher et l'oued Rhumel, caractérisent le site de la ville de Constantine. La ville s'étale sur un plateau rocheux de l'ordre de 600 m d'altitude, de caractère défensif, il est entouré par de profondes gorges creusées par l'oued Rhumel sur tous les cotés à l'exception de sa partie Sud (carte n° 01).

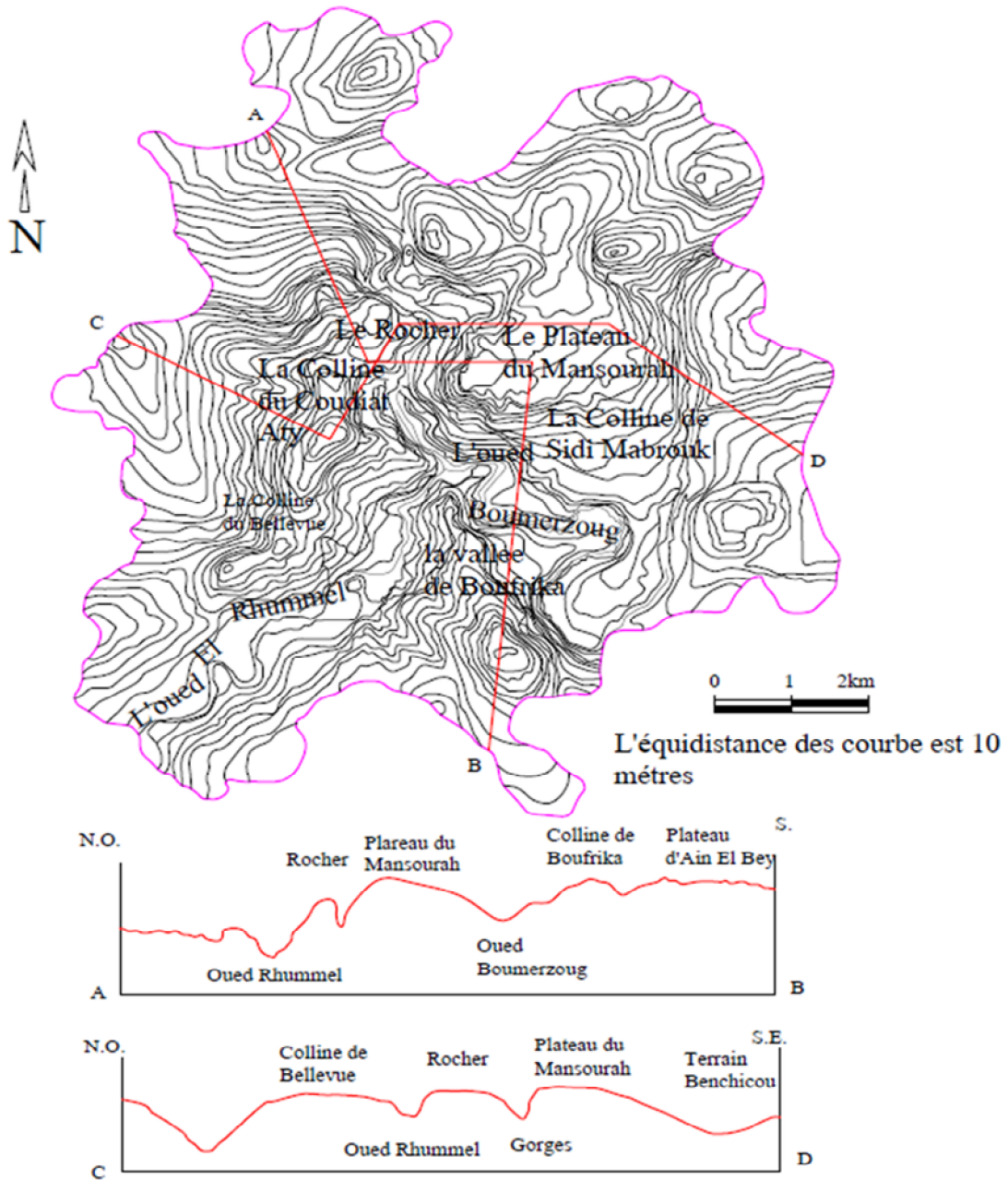
Les modes d'urbanisation de la ville se sont façonnées suivant les altitudes topographiques du territoire constantinois juxtaposés au Rocher qui a produit un type d'urbanisation fragmenté et hétérogène, à savoir (Rana Ghoussoun Ghenouchi, 2007):

-Entre 117 m et 400 m: se sont les pentes faibles des vallées des oueds Rhumel et de Boumerzoug. C'est un site défavorable à l'urbanisation qui délimite les contours des plateaux ou les limites des collines. Il est souvent occupé par l'habitat précaire. Sachant que d'un côté, les berges du Rhumel, constituées de matériau alluvial, sont inondables, et de l'autre côté, les versants constitués de marnes sont instables et d'orientation principale Nord-ouest et Sud-est.

-Entre 400 m et 800 m: se sont les plateaux ayant une consistance stable, constitué de calcaire favorisant l'urbanisation notamment au Sud.

-Entre 800m et 1326 m: une chaîne montagneuse de Djebel Ouahch, faisant partie de la commune de Constantine à l'extrême Nord- est, et de Djebel Chettaba qui fait partie de la commune de Ain Smara à l'extrême Sud-ouest.

Carte n° 01 : Le site de la ville de Constantine



Source: -Archive de la mairie de Constantine.

-Ministère de l'habitat, "élément de composition urbaine", Ed ENAG, Alger, 1994, P10.

Le site de Constantine, par sa nature topographique et géomorphologique particulières, a toujours constitué une contrainte naturelle pour une urbanisation continue tout en déterminant l'occupation de l'espace (terrains constructibles, inconstructibles ou difficilement constructibles). C'est la raison pour laquelle, la ville a connu une urbanisation différenciée au cours de sa croissance urbaine.

1.2. La croissance urbaine de la ville de Constantine

Deux éléments étroitement liés entre eux pourront nous aider à comprendre la croissance urbaine de la ville. D'un côté, on a le contenant représenté par le cadre bâti de la ville, et de l'autre, on a le contenu qui concrétise l'évolution d'une masse démographique et son mouvement dans l'espace urbain.

1.2.1. La croissance démographique

Constantine, à l'instar des grandes villes algérienne, a connu une croissance démographique liée au contexte politico-socio-économique du pays, dont deux paramètres ont joué un rôle primordial dans différentes périodes : l'accroissement naturel et l'exode rural.

Sachant que ce croit démographique a commencé depuis la période coloniale ayant une tendance rapide et remarquable notamment à partir des années 1954 vu l'exode rural massif qui est lié aux conditions défavorables de guerre de libération et de la politique coloniale défigurant la relation ville/campagne²¹.

Dans la période de l'indépendance, la ville de Constantine était caractérisée par une persistance du phénomène d'exode rural intensif, résultat d'une politique socio-économique centrée sur le développement industriel, durant les années 1960 et jusqu'aux débuts des années 1980. Ce flux migratoire était continu mais il était d'un rythme inférieur au précédent correspondant à la crise économique et puis sécuritaire qui sont respectivement survenues dans la

²¹ A Constantine, la population européenne constituait depuis 1954 seulement presque 1/3 de la population totale de l'ordre de 143334 habitants en 1954 et de 221000 habitants en 1960. Dans : A. HAFIANE. *Les défis à l'urbanisme: exemple de l'habitat illégal à Constantine*, OPU, Alger, 1989, p39.

fin des années 1980 et durant les années 1990. Période marquée par l'abondant par l'État de son rôle social, devant une libéralisation du marché économique. Cela a engendré un déséquilibre socio-spatial du territoire constantinois par l'amplification des problèmes urbains qui ont marqués la ville, à titre d'exemple: la rareté du foncier, la prolifération de l'habitat précaire et spontané en dur, les terrains à risque de glissement et d'inondation, le surpeuplement et la crise de logement.

Depuis les années 2000, une stabilité économique et sécuritaire a pavé le terrain devant le lancement du programme de développement économique visant l'amélioration des conditions de vie de la population. La mise en application d'une politique favorable au développement du groupement intercommunal a instauré le redéploiement de la population de la commune de Constantine vers les autres communes périphériques y compris la ville nouvelle d'Ali Mendjeli et la ZHUN de Massinissa, dans le cadre de la réalisation des programmes de logements collectifs et de lotissements individuels. Ce qui explique la régression de la population de la ville durant notamment la période 1998-2008, dont la proportion des migrants durant la même période a enregistré une négation de l'ordre de -2.67% (Révision du PDAU intercommunal de Constantine, diagnostic étude démographique, 2010).

Notant que le report de la population de la ville a débuté en 1977 par la réalisation de Zones d'Habitat Urbain Nouvelles (ZHUN) dans les villes périphériques. Puis, les opérations de transfert ont été intensifiées durant la période 1987-1998, dont 50% de la population de la ville a été transférée.²² A cet effet, les villes voisines enregistrent une croissance démographique considérable, dont la ville nouvelle d'Ali Mendjeli et la ZHUN de Massinissa appartenant à la commune d'El Khroub. Cette dernière enregistre une augmentation de la population, passant de 89919 habitants en 1998 à 179033 en 2008, soit une augmentation de 89114 habitants (RGPH 1998 et 2008, ONS).

Le mouvement de décroissance enregistré par la ville de Constantine est observé à travers une régression du taux d'accroissement annuel moyen. Il était de 3,47 % entre 1966-1977 et il a

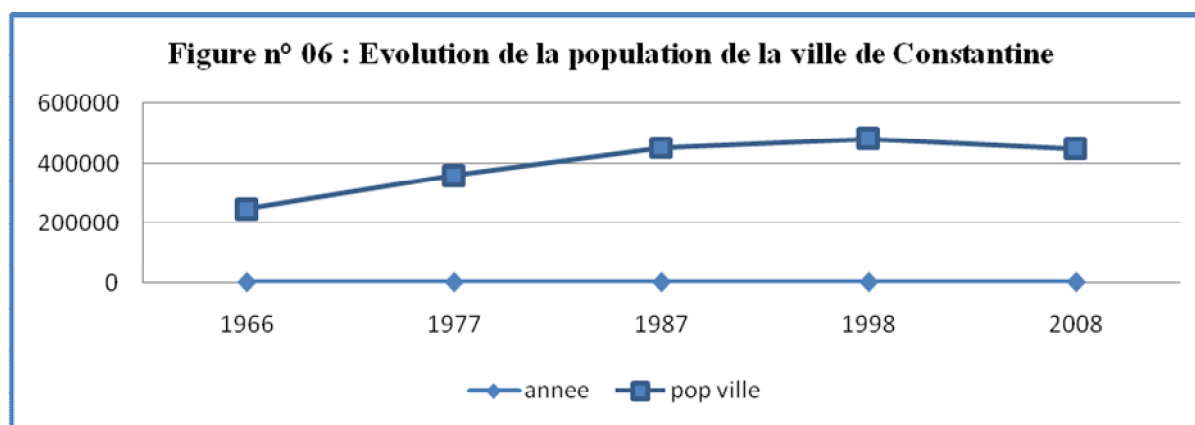
²² Selon le rapport du Schéma de Cohérence Urbaine, Constantine, 2007. Cette politique de report a été retenue dans le cadre du Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de Constantine et confirmée par le PDAU du groupement de Constantine approuvée par le décret exécutif n° 98/83 du 25/02/1998 et son révision en 2010.

sensiblement diminué durant les trois dernières décennies pour enregistrer une valeur négative entre 1998-2008(tableau n° 03 et figure n° 06).

Tableau n° 03 : Évolution démographique de la population de Constantine durant la période de 1966 à 2008

| Année | 1966 | 1977 | 1987 | 1998 | 2008 |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Désignation | | | | | |
| Population de ville | 245621 | 357500 | 450738 | 481947 | 448374 |
| Croissance réelle | 111879 | 93238 | 31209 | -33573 | |
| Taux d'accroissement | 3,47 | 2,34 | 0,61 | -0,7 | |

Source: RGPH 1966, 1977, 1987, 1998,2008. ONS



Source: établi selon les données RGPH, ONS de Constantine

La ville de Constantine a connu deux mouvements de la population, d'abord, un mouvement croissant vers la ville qui a été marqué par un flux migratoire important, et puis, un mouvement décroissant de la ville qui reflète le redéploiement de la population de la ville vers les villes périphériques, notamment la ville nouvelle d'Ali Mendjeli.

1.2.2. La croissance spatiale

A travers des siècles et avant 1837, l'extension de la ville s'est limitée au Rocher (voir la carte n°02). Sachant que la période la plus cruciale ayant une empreinte durable sur l'espace urbain constantinois était la période de la colonisation française.

a) La période coloniale française 1837-1962: un processus d'urbanisation

L'évolution de la ville à partir de son Rocher a suivi un axe temporel de juxtaposition de différentes périodes, à savoir:

- Entre 1837-1920: les prémices d'extension urbaine éclatée de la ville:

A partir de 1840²³, la ville a connu une véritable extension engendrant un véritable processus de transformation et de reconstruction de la ville, dont la volonté de l'autorité coloniale est de créer un quartier européen qui répond au besoin accéléré de nouveaux migrants venus de France et d'Europe.

A cet effet, le Rocher est divisé en deux parties équivalentes en superficie de 15 ha, mais elles sont différentes dans la morphologie urbaine; l'une ayant une géométrie régulière, située au nord, réservée aux Européens, l'autre ayant un tissu compact et surpeuplé située au Sud, occupée par les indigènes (Naouel Hanane Boudjabi, 2005).

Durant cette période, la ville a attesté une réelle intervention sur l'existant à travers les opérations suivantes (Naouel Hanane Boudjabi, 2005) :

- La démolition des constructions et des mosquées pour les remplacer par des maisons, des immeubles collectifs, des rues et des places.
- Le remodelage du tissu traditionnel de la Casbah en établissements militaires sur 5 ha.
- L'esprit Haussmanien du percement des rues radioconcentriques convergentes vers la place de la Brèche, et qui sont: la rue du 19 juin 1965 ex. rue de France, la rue Si Abdallah ex. Damrenon (1852) et la rue Larbi Ben M'Hidi, ex. rue impériale ou nationale (1867-1868).
- La reconstruction et la réouverture du pont El Kantara en 1864.
- La construction des ponts Sidi Rached et Sidi M'Cid en 1912 reliant les deux rives du Rhumel.

²³ Ordonnance du 09 juin 1844 initiée par l'administration coloniale pour la création des quartiers européens.

Dès lors, des extensions spatiales de la ville ont été orientées en deux directions sous forme de faubourgs en occupant des terrains facilement urbanisables et en continuation avec le Rocher: au Nord-est vers El Kantara (1866), El Mansourah et Sidi Mabrouk et au Sud-ouest, Saint Jean (1868) et le Coudiat Aty(1919) (Mounya El HadeF, 2008).

- Entre 1920-1962: les répercussions d'une urbanisation spontanée de l'extension de la ville:

C'est une période de crise de logement et de crise sécuritaire; c'est à dire un exode rural massif. Durant cette période, on observait d'un coté l'extension des faubourgs existants et l'apparition de nouveaux quartiers périphériques à caractère résidentiel habités par les indigènes tels que: faubourg Lamy, Bardo, rue de Bien fait, Aouinet El Foul,... Cette période a vu aussi, la construction de deux ponts: le pont des chutes en 1925 reliant Constantine à Sidi M'Cid et la passerelle Perrégaux reliant le faubourg Gallieni au centre ville.

De l'autre coté, on constatait une évolution de l'habitat informel de type bidonvilles et des constructions spontanées en dur. Situés souvent dans des sites défavorables à l'urbanisation; sur des terrains accidentés et les berges des Oueds, tels que: l'avenue de Roumanie, Bentellis, Chalet des pins, des Muriers, et le 4^{ème} km dans la partie Sud-est des Oueds. Durant la période s'étalant de 1920 à 1959, plus de 100 milles Algériens sur 178 milles résidaient dans un habitat sommaire (Bernard Pagand, 1989).

L'administration coloniale, ayant conscience des effets négatifs de sa politique de cantonnement des musulmans dans un tissu traditionnel surpeuplé et sa stratégie agricole défavorable dans l'espace rural et l'impact de la guerre de libération, a eu recours aux cités de recasement (Djenane Zitoune, cite El Bir, cite Ameziane,...), et à la mise en application du plan de Constantine de 1958 par la réalisation des quartiers d'habitat économique de type Habitation à Loyer Modéré (HLM) tels que les cités Ciloc, Bosquet, Platanes, et Kadour Boumedous. Ce plan prévoyait la réalisation de 26400 logements urbains et 12200 logements ruraux pendant 5 ans (A. Djemili, 2004 : 115-119). Ce quota ne concerne pas uniquement la ville de Constantine, mais il s'étend à la région administrative de l'ex. Département de Constantine. Ce qui explique une carence quantitative d'application de ce plan et qui est en plus interrompu par la conjoncture de la guerre à l'époque.

b) La période de l'indépendance: le poids lourd de l'urbanisation anarchique

Deux éléments corrélatifs façonnent l'extension spatiale de la ville postcoloniale : l'urbanisation planifiée et l'urbanisation anarchique. En comparant ces deux éléments à une métaphore de balance de deux poids deux mesures, on peut constater, au cours de l'extension spatiale de la ville, le poids lourd de l'urbanisation anarchique. Cette dernière est fortement liée aux spécificités du site et aux stratégies du développement adoptées par l'Etat, en général, et aux collectivités locales, en particulier.

Commençant par l'urbanisation planifiée, la ville a suivi trois axes d'extension: Bellevue au Sud-ouest, El Kantara au Nord-est, Sidi Mabrouk et Djenane Ezitoune au Sud-est.

En parallèle, l'urbanisation de la ville est marquée aussi par des excroissances sur des sites souvent non urbanisables de différentes directions de la ville, dont des bidonvilles et des cités spontanés en dur. Ils ont été implantés sur des terrains pentus d'Aouinet El Foul et du Sarkina et Boussouf aux sols peu stables (Marc Cote, 2006 : 32).

Au début des années de l'indépendance, les années 1960 et les années 1970, la ville a suivi une extension d'orientation principalement Sud-ouest, dans le cadre de réalisation et d'achèvement des cités d'habitats collectifs appartenant au plan de Constantine tels que les cités : Ciloc, Filali et Benboulaid. Malheureusement, la réalisation a été effectuée selon un rythme lent en négligeant le contexte socio-économique de la population résidente (exode rural, travail non permanent, famille nombreuse).

Cette situation est aggravée par l'adoption de la politique d'industrialisation et la réalisation des Zones d'Habitat Urbain Nouvelles en périphérie, surdimensionnées et souvent dépourvues des équipements de base et des réseaux techniques divers et la sous estimation de l'aspect architectural et urbanistique. L'État s'est concentré plutôt sur l'aspect quantitatif dans le but de répondre au besoin accéléré en logements, amplifié par l'exode rural. Dans ce contexte, on peut citer les ZHUN de Ziadia, Sakiet Sidi Youcef et Daksi, à l'Est et au Nord, et les cités du 20 aout, 5 juillet et Boussouf au Sud-ouest et la cité des frères Ferrad au Sud.

Depuis les années 1980 l'État a lancé la réalisation des lotissements individuels pour combler le déficit en logements, tels que la cité Zouaghi au Sud, la cité El Hayat au Sud-est et la cité Riad au Nord-est. Réservés à certaines catégories des habitants, les lotissements créés n'ont pas su répondre à une demande sociale accrue sur les terrains à bâtir. Conditions qui ont favorisé l'apparition d'un marché foncier parallèle et du coup la prolifération de l'habitat informel. En 2008, l'habitat individuel auto-construit légalement représentait plus de 73% de l'ensemble du parc de logement de la ville de Constantine, alors que l'habitat informel représentait plus de 12% (tableau n° 04).

Tableau n° 04 : Répartition de l'habitat par type dans la ville de Constantine en 2008

| Type d'habitat | Habitat individuel | Habitat collectif | Habitat informel | Habitat traditionnel | Habitat type chalet | Habitat préfabriqué | Autres constructions |
|--------------------------|--------------------|-------------------|------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Nbre de logements | 31197 | 2998 | 5282 | 1829 | 24 | 766 | 321 |
| Taux % | 73.55 | 7.07 | 12.45 | 4.31 | 0.06 | 1.80 | 0.75 |

Source: RGPH 2008, ONS (établi selon les recensements par secteurs urbains de la ville de Constantine)

La ville souffre aujourd'hui de la rareté du foncier. On constate une consommation rapide de l'espace urbain de la ville, qui est passé d'une superficie de 30 ha au début de la colonisation française à une superficie de 6332 ha en 2008. De plus, on constate une consommation de l'espace (2580 ha) réalisée en 23 ans (1977 à 2000) équivalente à celle enregistrée durant un siècle et demie (2528 ha de 1837 à 1977) (tableau n° 05).

Tableau n° 05 : La ville de Constantine; consommation d'espace durant la période de 1837 à 2008

| Année | Superficies consommées en ha |
|--------------|-------------------------------------|
| 1837 | 30 |
| 1937 | 234 |
| 1950 | 1800 |
| 1977 | 2558 |
| 1987 | 3285 |
| 1993 | 4547 |
| 2000 | 5138 |
| 2008 | 6332 |

Source: schéma de cohérence urbaine de Constantine (SCU), le diagnostic prospectif du grand Constantine, rendu mission2, 2007, p110+ recensements ONS de Constantine.

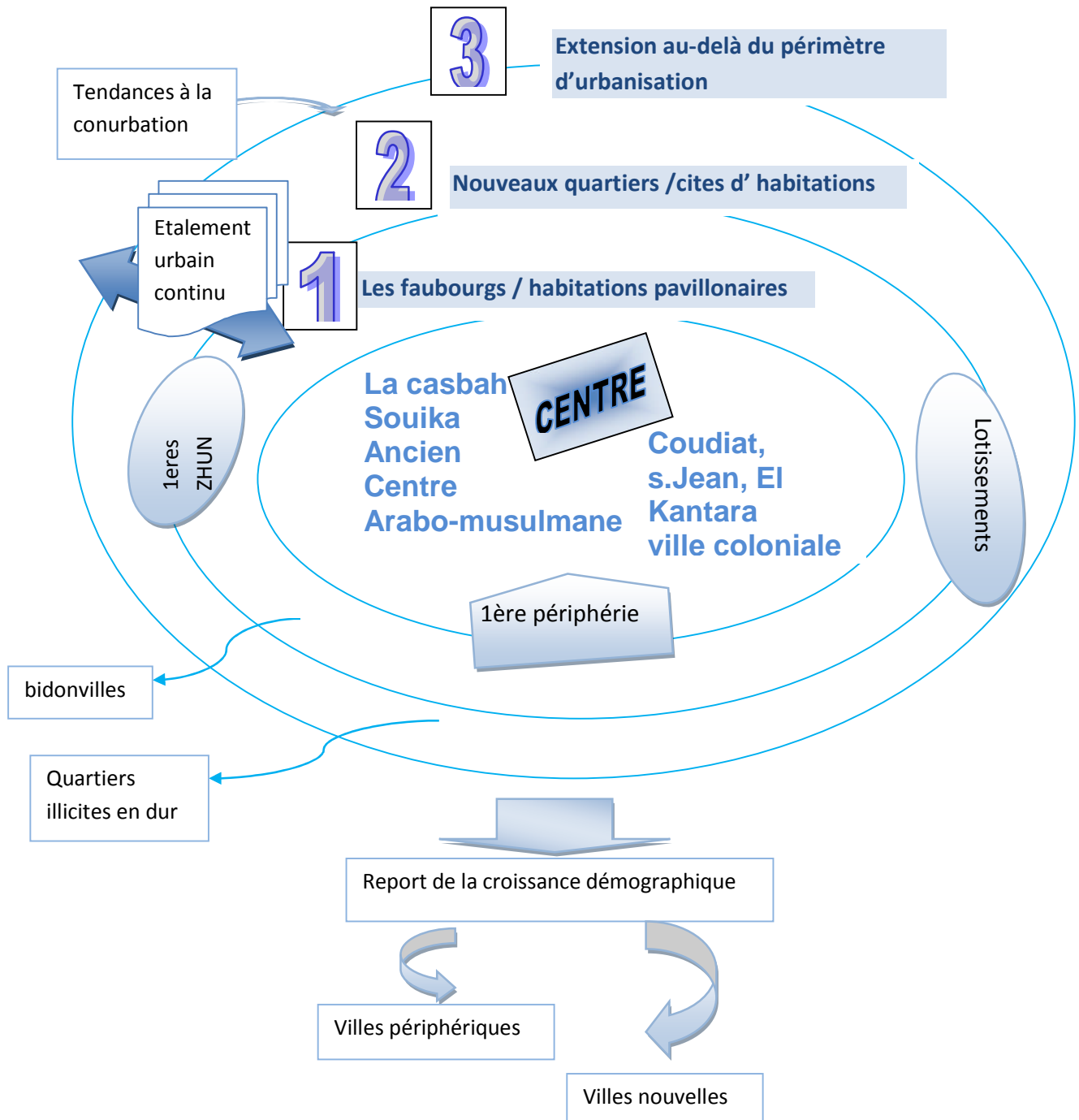
Cette situation a conduit vers une saturation rapide du site. Selon une étude de l'Agence Nationale pour l'Aménagement du Territoire (ANAT), les réserves foncières ne représentent que 10% de la surface totale de la ville de Constantine (Le Quotidien d'Oran, jeudi 15 Janvier 2004, p19) Sachant que la consommation de l'espace est réalisée au détriment des terres agricoles, ce qui constitue un point crucial à ne pas négliger, car le besoin des terrains urbanisables ne justifient pas la consommation abusive du patrimoine agricole. Ce dernier constitue la soupape de sécurité économique pour couvrir la durabilité d'autosuffisance alimentaire. On observe une régression significative du taux de la surface agricole utile par habitant qui est passé de 0,79 ha en 1962 à moins de 0,25 ha en 2008, dû essentiellement au développement massif du béton en termes d'habitat, durant cette dernière décennie.²⁴

Les autorités locales sont convaincues que l'épuisement des réserves foncières mettra fin à la prolifération de l'habitat informel. Ce qui consolide l'idée de reporter le surplus de la population vers les villes nouvelles, et de procéder à des interventions sur les tissus urbains existants.

Sur le plan spatial, la ville de Constantine tend vers un étalement urbain tout en s'éloignant de son site initial d'où l'apparition d'une urbanisation anarchique engendrant des problèmes urbains au niveau de la ville (figure n° 07 et carte n° 02).

²⁴ Envoi 281/SP/CG du 02/11/2008 de Mr le chef du gouvernement adresse au ministre de l'agriculture et du développement rural, relative à la distraction des terres agricoles.

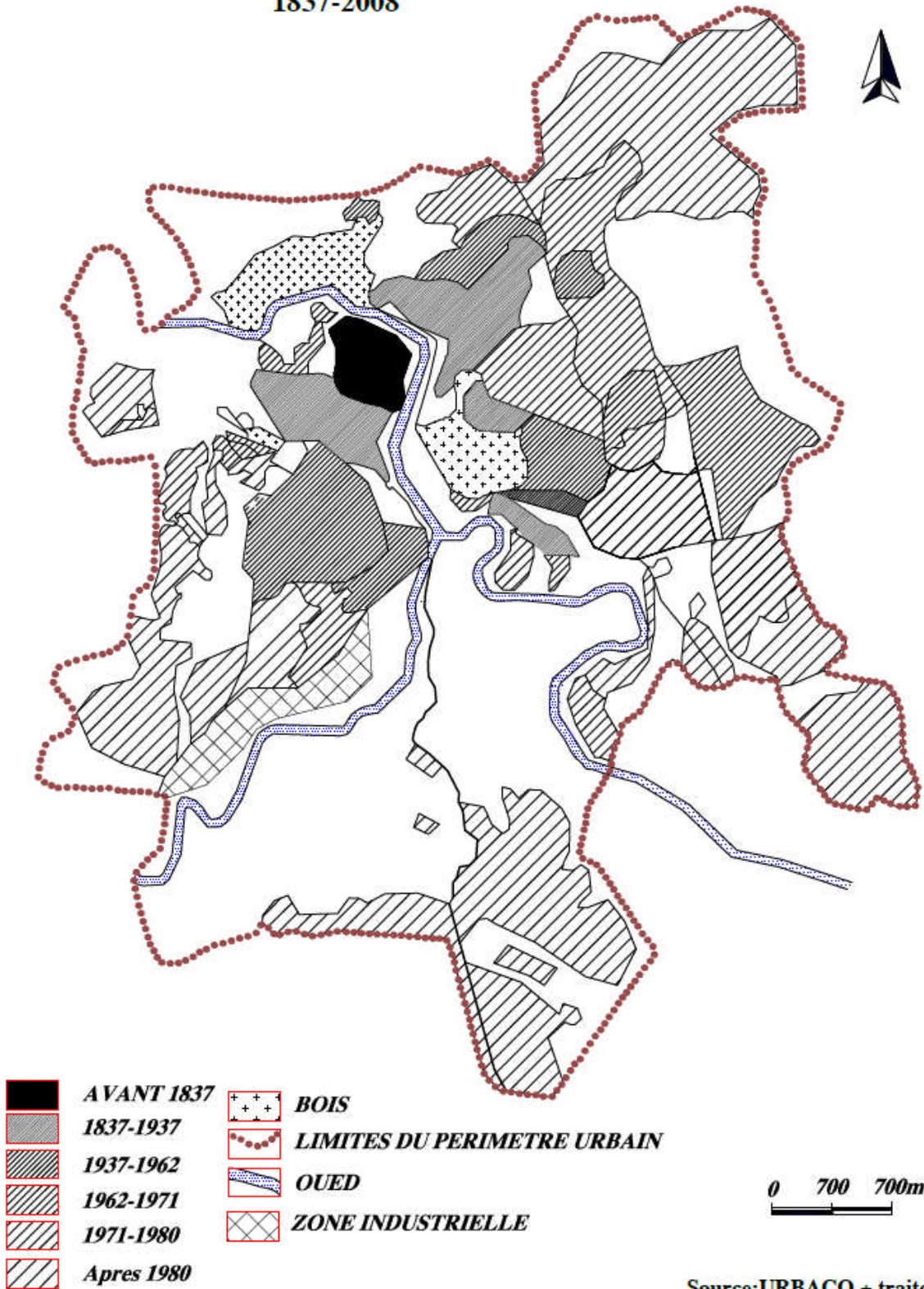
Figure n° 07 : Les principales couronnes d'extension de la ville de Constantine en fonction de la chronologie d'urbanisation



Conception : Bouhouche Ghada, 2014

Carte n° 02 : évolution urbaine de la ville de Constantine

1837-2008



Vu les caractéristiques du site et les politiques urbaines adoptées, la ville de Constantine tout au long de sa croissance urbaine a connu une urbanisation anarchique. Cette dernière s'effectuait souvent sur des terrains non urbanisables, ce qui a conduit à la prolifération de l'habitat informel, qui reste une des préoccupations majeures à relever.

2. Le phénomène de l'habitat informel à Constantine

Rappelant que l'habitat informel à Constantine est un phénomène qui remonte à la période coloniale notamment à partir de 1937, dont le solde migratoire était estimé à 2,6% annuellement soit un volume global de 12790 immigrants (Sabrina Achred, 2004 : 89). Conséquence, entre 1948 et 1954, Constantine a enregistré la réalisation de 1800 bidonvilles et 2900 constructions spontanées en dur (A. Hafiane, 1983 : 72). Sachant que ces deux formes d'habitat informel peuvent se juxtaposées dans un même site.

Tableau n° 06 : Répartition géographique de l'habitat informel à Constantine en 1959

| Zones géographiques | Bidonvilles | Bidonvilles et constructions en dur | Constructions en dur (habitat illégal) |
|------------------------|---------------------------------|--|--|
| El hattabia | Djebes Cherbonneau Manchar | Domaine Ameziane | |
| Bardo | Chaaberssas | Chalet des pins pont du diable arcades romaines ancien abattoir | Bentellis avenues de romaine |
| El kantara lamy | Carrier lentini | | |
| Sidi mabrouk | Ferme debono oued el had | Route de batna 4eme km sarkina | Atlan charcot sidi mabrouk inferieur |
| Sidi m'cid | Amirouche ancienne poudriere | Sidi m'cid | Ouled brahem Sabatier superieur Sabatier inferieur |

Source: A.HAFIANE, les défis à l'urbanisme: exemple de l'habitat illégal à Constantine, 1983, p71

A Constantine, l'exode rural s'est amplifié après l'indépendance, ce qui a eu un impact sur la prolifération de l'habitat informel surtout de type bidonville. En 1975, la ville de Constantine a enregistré plus de 10000 unités de type informel. Ce nombre a été multiplié par deux en 2006 (Ahcene Benmissi, 2014).

Les deux types d'habitat informel sont principalement implantés dans des sites non urbanisables.

2.1. L'habitat spontané en dur

Ce type s'est principalement répandu depuis les années 1980 et ne cesse d'augmenter (notamment après le lancement des lotissements destinés à l'auto-construction). On peut dire qu'aucune amélioration significative n'a été observée; de 5452 constructions recensées en 2000 (APC de Constantine) à 5282 constructions en 2008 (RGPH 2008, ONS). Car malgré les efforts déployés pour la régularisation de ce type d'habitat informel en termes physique et règlementaire par les instances locales, on a enregistré durant cette période de huit ans presque une équivalence du nombre des constructions informelles en dur, ce qui explique la continuation de la prolifération de ce type d'habitat dans la ville de Constantine ainsi le caractère superficiel avec le manque de suivi dans les opérations de régularisation du cadre bâti informel.

Constantine englobe un nombre important de quartiers informels, dont les plus importants sont : Benchergui, Sidi M'cid, Boudraa Salah, El Bir, Emir Abdelkader, Oued El Had, Benchicou, Boumerzoug, Bentellis, Chalet des Pins, Bidi Louiza, Les Palmiers.

2.2. Les bidonvilles

En 2008, Constantine englobait près de 5522 bidonvilles, alors qu'il y avait 11638 en 2000 et près de 1800 en 1954 (tableau n° 07).

Tableau n° 07 : Répartition des bidonvilles à Constantine entre 2000 et 2008

| Année | 2000 | | 2008 | |
|-------------------------|----------|--------|---------|----------|
| | Localité | | | |
| Désignation | Ville | wilaya | ville | Wilaya |
| Nombre de sites | 75 | 197 | 66 | 211 |
| Nombre de bidonvilles | 11638 | 17164 | 5522 | 11918 |
| Nombre de ménages | 11638 | 17804 | 5522 | 11923 |
| Superficie occupée (ha) | 205 | / | 95,3195 | 269,3156 |

Source: Établi suivant les données du DPAT monographie 2000 + recensement des bidonvilles identifiés par site à Constantine (DUC 2008).

Selon le tableau n° 07, on peut noter:

-Une concentration importante des bidonvilles à l'échelle de la ville par rapport à la wilaya. On note, quant même, une diminution significative du nombre de bidonvilles au niveau de la ville de Constantine par rapport à la wilaya. De l'ordre de 67%, ce rapport est passé à 46% pour un intervalle temporel de 08 ans.

-Une diminution du nombre des bidonvilles au niveau de la ville de 52,55% sur une période de 8 ans, ce qui signifie que presque la moitié des bidonvilles ont été rasés. Cela va dégager des terrains urbanisables, tels que les terrains libérés par les cités de Bardo, de la carrière Gans, du terrain Tenoudji et de la cité Bessif. Ces derniers ont libéré une superficie foncière de l'ordre de 50 ha (Ahcene Benmissi, 2014).

A travers les 66 sites recensés en 2008 (tableau n°08 et carte n° 03), certains ont été évacués par les collectivités locales.

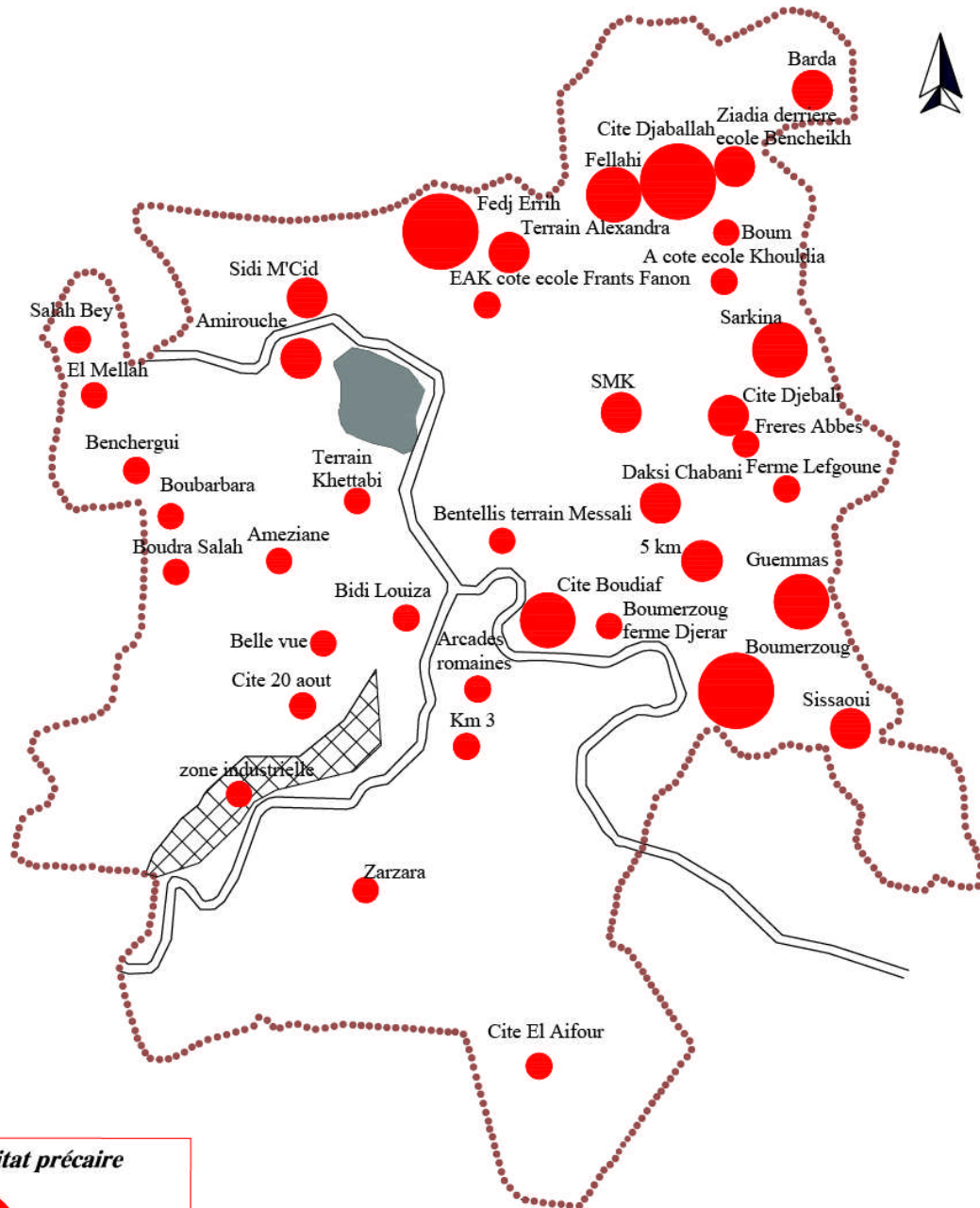
Tableau n° 08 : Répartition des sites de bidonvilles au niveau de la ville de Constantine en 2014

| N° | nom du site | Nombre logements précaires | statut social | | surface (m ²) |
|----|--|----------------------------|---------------|----------|---------------------------|
| | | | ménages | familles | |
| 1 | Cité Auto Traction (03 groupements) | 99 | 99 | 135 | 11568 |
| 2 | Cité Boudiaf (06groupements) | 228 | 228 | 287 | 18836 |
| 3 | Cité des Arcades Romaines | 30 | 30 | 40 | 3671 |
| 4 | Ferme Djirar | 34 | 34 | 47 | 5933 |
| 5 | Terrain Messali | 47 | 47 | 56 | 31425 |
| 6 | 5 éme km | 138 | 138 | 186 | 17342 |
| 7 | Cité Essalem Boumerzoug | 551 | 551 | 722 | 65700 |
| 8 | Cité SMK rue Larbi Miloud | 81 | 81 | 99 | 8634 |
| 9 | Cité Chaabani Daksi | 192 | 192 | 234 | 21222 |
| 10 | Cité Freres Abbas | 158 | 158 | 179 | 30132 |
| 11 | Cité Djebali Frères Abbas | 137 | 137 | 154 | 37580 |
| 12 | A coté Boulangerie communal Frères Abbas | 07 | 07 | 10 | 508 |
| 13 | A coté Ferme Leffgoun | 04 | 04 | 04 | 790 |
| 14 | A coté de l'école Khoualdia | 21 | 21 | 24 | 2024 |
| 15 | A coté de l'école Frants Fanon | 07 | 07 | 08 | 1043 |
| 16 | Stade cité El Guemmas | 226 | 226 | 250 | 43633 |
| 17 | Terrain Benmahahmoud El Guemmas | 232 | 232 | 272 | 30129 |
| 18 | Cité Nasr | 61 | 61 | 72 | 4823 |
| 19 | A coté des Batiments Collectifs el Guemmas | 11 | 11 | 14 | 415 |
| 20 | Sidi M'cid | 83 | 83 | 119 | 14039 |
| 21 | Terrain Amirouche | 84 | 84 | 135 | 11047 |
| 22 | Nouvelle Poudrière | 87 | 87 | 143 | 13240 |
| 23 | Pont Boubarbara | 22 | 22 | 34 | 6388 |
| 24 | Terrain Ameziane cité Boudraa salah | 50 | 50 | 77 | 3373 |
| 25 | Terrain Benchergui cité Boudraa salah | 04 | 04 | 04 | 4375 |
| 26 | Terrain Benchergui cité Boudraa salah | 14 | 14 | 16 | 3778 |
| 27 | Entre El Menia et Benchergui | 28 | 28 | 30 | 6843 |
| 28 | Cité El Malleh | 02 | 02 | 02 | 973 |
| 29 | Domaine Ameziane | 16 | 16 | 16 | 473 |
| 30 | Cité Boudraa Salah | 33 | 33 | 36 | 3875 |
| 31 | Cité Echouhadas | 07 | 07 | 08 | 2303 |
| 32 | Cité Benchergui | 18 | 18 | 19 | 933 |

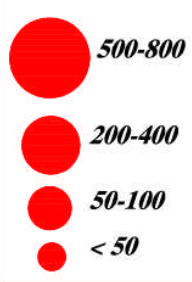
| | | | | | |
|-------|--|------|------|------|--------|
| 33 | Cité Boudraa Salah | 33 | 33 | 36 | 717 |
| 34 | Salah Bey | 09 | 09 | 13 | 2540 |
| 35 | Terrain Boukhalifa | 16 | 16 | 15 | 3372 |
| 36 | Cité Djaballah Ziadia | 437 | 437 | 463 | 20859 |
| 37 | Cité Fellahi ziadia | 352 | 352 | 360 | 13051 |
| 38 | Derrière école Bencheikh El Houcine Ziadia | 129 | 129 | 132 | 27370 |
| 39 | Cité Barda | 74 | 74 | 96 | 8559 |
| 40 | Fedj Errih | 881 | 881 | 1283 | 350000 |
| 41 | Terrain Alexandra | 57 | 57 | 98 | 5980 |
| 42 | Touiza Belle Vue | 13 | 13 | 16 | 1091 |
| 43 | Zone Industrielle | 35 | 35 | 57 | 5335 |
| 44 | Bidi Louiza | 03 | 03 | 03 | 609 |
| 45 | Zarzara | 34 | 34 | 34 | 6754 |
| 46 | Terrain Boukefous | 05 | 05 | 07 | 1065 |
| 47 | Zone Rummel | 17 | 17 | 23 | 3626 |
| 48 | Terrain El Mellah | 04 | 04 | 04 | 446 |
| 49 | Cite Chalet des Pins Inferieur | 37 | 37 | 55 | 1577 |
| 50 | Terrain Dif | 19 | 19 | 19 | 1584 |
| 51 | Km 3 (Entrée d' Université) | 02 | 02 | 07 | 797 |
| 52 | Arcades Romains Inferieur | 63 | 63 | 73 | 15000 |
| 53 | Cité des Pins Superieur | 22 | 22 | 24 | 6940 |
| 54 | Cite 5 eme Km Onama | 108 | 108 | 121 | 12892 |
| 55 | Terrain Khettabi | 25 | 25 | 32 | 2417 |
| 56 | Ferme Lefgoune | 06 | 06 | 07 | 2534 |
| 57 | Cité Sissaoui Ben Ali | 69 | 69 | 84 | 12743 |
| 58 | Terrain Lefgoune | 16 | 16 | 19 | 13256 |
| 59 | Cite 4eme Km | 29 | 29 | 32 | 2822 |
| 60 | Cité 20 Aout 55 | 04 | 04 | 04 | 693 |
| 61 | Terrain Ben Kahoul | 09 | 09 | 09 | 928 |
| 62 | cité des martyrs siege poste | 14 | 14 | 14 | 1400 |
| 63 | En Face batiment 2003 Laboum | 50 | 50 | 57 | 13700 |
| 64 | Cité Sarkina | 205 | 205 | 242 | ----- |
| 65 | El Aifour Ain El Bey | 11 | 11 | 11 | 1548 |
| 66 | El Mellah Terrain Belkhouidja Oued Ziad | 22 | 22 | 26 | 3942 |
| Total | | 5522 | 5522 | 6889 | 953195 |

Source: Commission équipements et aménagements urbain 30/12/2008 4^{ème} session APW-Constantine, DUC 2014.

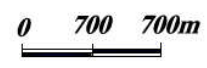
Carte n° 03 : répartition des principaux sites de bidonvilles dans la ville de Constantine



Habitat précaire



- LIMITES DU PERIMETRE URBAIN**
- OUED**
- VIEILLE VILLE**
- ZONE INDUSTRIELLE**



Source: URBACO + traitement

Actuellement, la commune de Constantine est organisée autour de dix secteurs urbains (huit arrondissements jusqu'en 1987).²⁵ Ce découpage est légèrement modifié par les services techniques de l'APC en associant le secteur Kitouni à celui Sidi Rached.

Selon les services techniques de l'APC, ce découpage est essentiel pour assurer une gestion administrative flexible, efficace et équitable à l'échelle de la commune. Il a été décidé que la répartition des fonctions et des missions correspondant aux espaces géographiques soient équilibrés en matière de logements, des équipements et des services publics destinés aux populations concernées. Sachant que chaque secteur est doté d'un centre administratif pour desservir les habitants du secteur.

Mais réellement, ce découpage a montré des dysfonctionnements urbains, dont:

- Une répartition non homogène en termes de logements et d'équipements. Ce qui donne des secteurs plus denses par rapport à d'autres en termes de population et d'habitat.
- L'absence d'une vision globale entre les secteurs urbains, dont on observe souvent des chevauchements entre les limites administratives.

Conçu pour faciliter les tâches de gestion des collectivités locales, les secteurs urbains créés n'ont pas pris en considération une délimitation plus réfléchie au plan structurel que fonctionnel.

²⁵ Sont stipulés par le décret exécutif n° 91-536 du 25 décembre 1991, portant création des secteurs urbains dans les communes d'Oran et de Constantine; conformément à la loi n° 90-08 du 07 avril 1990 portant code de la commune notamment l'article 182 qui autorise la subdivision en secteurs urbains des communes ayant plus de 150 000 habitants.

Tableau n° 09 : Répartition de l’habitat précaire selon les secteurs urbains à Constantine en 2008.

| Secteur urbain | Nombre de constructions | Nombre de baraques | Pourcentage |
|----------------|-------------------------|--------------------|-------------|
| El kantara | 3166 | 938 | 3,11 |
| Ziadia | 3561 | 1247 | 2,76 |
| Sidi mabrouk | 5985 | 607 | 2,08 |
| El guemmas | 6885 | 650 | 1,44 |
| Les muriers | 7594 | 1403 | 1,34 |
| Belle vue | 2642 | 51 | 0,98 |
| 5 juillet | 3727 | 71 | 0,24 |
| Boudraa salah | 6272 | 112 | 0,15 |
| Sidi rached | 5257 | 443 | 0,11 |
| Total | 45089 | 5522 | 12,24 |

Source: RGPH 2008, ONS

Le tableau n° 09 est conçu selon une répartition décroissante du nombre de bidonvilles, le plus grand nombre est enregistré par le secteur d’El Kantara et le plus faible est localisé au secteur Bellevue.

Le phénomène de l’habitat informel reste l’une des principales préoccupations de la ville. Ce n’est pas vraiment le type d’habitat, qu’il soit précaire ou spontané en dur qui est considéré comme source d’inquiétude, mais c’est plutôt la nature de son implantation sur des terrains à risques.

3. Le phénomène de glissement de terrain

Admettant que ce phénomène est étroitement lié aux facteurs naturels du site, il s’est cependant aggravé sous l’effet des facteurs anthropiques marqués essentiellement par l’urbanisation anarchique.

Durant la colonisation française, l’extension de la ville s’est faite en négligeant la stabilité des terrains. Des projets ont été réalisés sur des remblais et des terrains agricoles, notamment dans

la partie sud-ouest de la ville. Donc, on est face à un phénomène ancien, dont les premiers signes sont apparus en 1910, lors la réalisation du pont Sidi Rached. Cette situation a pris une tournure inquiétante depuis la fin des années 1950. D'ailleurs le PUD (Plan d'Urbanisme Directeur) de 1960 a considéré ces terrains à risques comme zones non aedificandi, sans que cela ne soit suivi rigoureusement par les services concernés (Chafia Latreche, 2008 : 167).

D'ailleurs, depuis le fameux glissement de terrain qui a affecté le quartier d'Aouinet El Foul en 1972 (Chafia Latreche, 2008 : 167). La ville de Constantine et sa périphérie s'exposent aux dangers de glissement de terrain superficiel, notamment les quartiers à forte densité de population et au niveau des routes comme la route nationale n°27 et la route de Massinissa.

En 1999, la Direction de l'Urbanisme et de la Construction (DUC) a estimé que l'effet de glissement couvre un tissu urbain d'une superficie de 120 ha concernant un parc immobilier de 15000 logements pour une population de 100 milles habitants.

Convaincu de l'ampleur du phénomène sur le plan spatial et socio-économique, il parait indispensable d'interpeller des spécialistes du domaine pour réduire l'impact de ce phénomène.

A cet effet, en exploitant des moyens humains, financiers²⁶ et techniques, une étude sur le glissement de terrain de la ville de Constantine pour une période allant de 2000 à 2005, a été confiée à un bureau d'étude français (ARCADIS EEG SIMECSOL) pour le compte de la Direction de l'Urbanisme et de la Construction de la wilaya de Constantine et le suivi des travaux d'étude sont assurés par le CTC-EST (Organisme Nationale de Contrôle Technique des Constructions Région Est). Cette dernière a été associée en même temps qu'un laboratoire d'aménagement du territoire de l'université de Mentouri.

Cette étude a repéré cinq zones de glissement de terrain (tableau n° 10).

²⁶ Attribution d'un montant estimatif de 182 million DA en l'an 2000 pour l'étude spécifique de glissement de terrain, Archives de la Direction de l'Urbanisme et de Construction (DUC), 2005.

Tableau n° 10 : Identification des sites de vulnérabilité au glissement de terrain à Constantine selon les résultats d'étude de 2005.

| zone | Sites | Surface (ha) |
|-------|---|--------------|
| A | Belouizdad, kitouni abdelmalek, kaidi abdallah, decharge publique | 262.95 |
| B | Bellevue, mosque eak, cite 20 aout 1955 | 328.48 |
| E | Terrain universite Mentouri | |
| C | Cilloc, boussouf, zaouch, boudraa salah, benchergui et RN 27 (El Menia) | 303.95 |
| D | Bardo, place krikri, chemin forestier, culee et pont sidi rached | 65.40 |
| Total | 18 sites | 961.14 |

Source: Archives de la DUC

Ensuite, sur l'appui de logiciels informatiques et techniques, cette étude spécialisée a produit des documents cartographiques pour aider la gestion actuelle et future de la ville (archives de la DUC, 2005), tels que la réalisation de:

-La carte des vulnérabilités à l'échelle du 1/10000^{ème} couvrant l'ensemble du PDAU de Constantine. Elle distingue trois zones géotechniques: de couleur verte, orange ou rouge selon l'état de stabilité et son effet face à l'urbanisation, selon des critères topographiques et géologiques.

-Le plan des vulnérabilités à l'échelle de 1/5000^{ème} couvrant l'ensemble du PDAU de Constantine. Il distingue sept classes d'aptitude à la construction (carte n° 04).

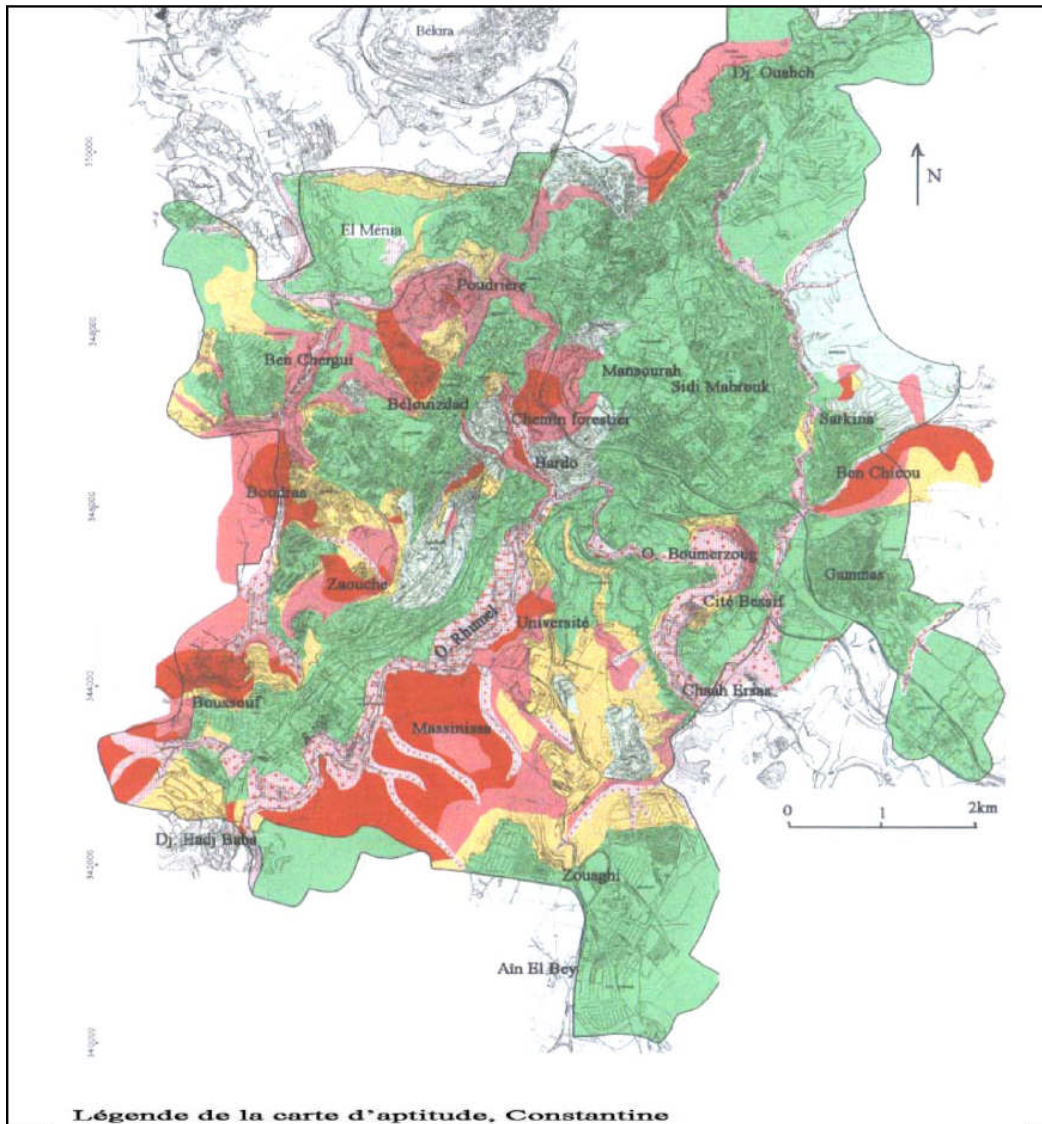
Enfin, il paraît indispensable d'établir une base des données statistiques de vulnérabilité du cadre bâti et des mesures de protection. De 8497 bâtisses expertisées au niveau des zones de glissement de terrain (tableau n° 11), l'étude a ressorti un état détaillé des risques liés à ce phénomène en indiquant les mesures adaptées à suivre. Ces données sont intégrées dans un Système d'Information Géographique (SIG).

Tableau n° 11 : État du parc immobilier au niveau des zones de glissement de terrain à Constantine en 2005.

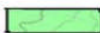


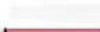

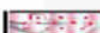


| Couleur de présentation cartographique | Caractéristiques générales | | Etat d'habitat | Nombre de constructions | % | Mesures à prendre en charge |
|--|----------------------------|--|------------------|-------------------------|-------|---|
| | topographiques | géologiques | | | | |
| Verte | Faible à moyen déclivité | Sablo-graveleuse et limoneuse pour les terrasses alluviales et rocheuses | Bon | 5837 | 68,69 | A garder |
| Orange | Déclivité moyenne à élevée | marnes miocènes et anciens remblais | Moyen ou mauvais | 880 | 10,36 | A conforter avec une réhabilitation ou rénovation. favoriser les techniques d'observation et de stabilisation du glissement |
| Rouge | Déclivité moyenne à élevée | marnes et alternances argilo-conglomératiques miocènes, marno-calcaires créacé | Très mauvais | 1780 | 20,95 | A démolir; plus de 1/5 du parc recensé |
| total | | | | 8497 | 100 | |

Source: Archives de la DUC, 2005

Carte n° 04: l'aptitude à la construction selon le plan de vulnérabilité au glissement du terrain à Constantine.



Légende de la carte d'aptitude, Constantine

-  Classe 1 : Zone favorable à la construction. Pentcs stables, de faible déclivité. Terrains dominants : calcaire néritiques et lacustres, mamo-calcaires telliens, alluvions graveleuses
-  Classe 2 : Zone constructible à substratum marno-calcaire stable, peu profond, formations superficielles sensibles au ravinement
-  Classe 3 : Zone de stabilité incertaine. Terrains dominants de caractéristiques géotechniques médiocres (marnes miocènes, remblais anciens, mamo-calcaires telliens)
-  Classe 4a : Zone instable, non constructible, à fréquents indices d'instabilité. Terrains dominants : marnes et conglomérats miocènes, marno-calcaire telliens
-  Classe 4b : Zone instable, non constructible. Glissement de terrains avérés, actifs
-  Classe 5 : Zone non constructible à érosion active sur berges de talwegs. Terrains dominants : marnes miocènes et marno-calcaires telliens. Risques d'écroulement à El Ménia
-  Classe 6 : Zone non constructible exposée au risque d'inondation. Basses terrasses alluviales
-  Classe 7 : Zone exceptionnellement inondable (risque à évaluer plus précisément). Terrasses d'altitude moyenne (5-6m).

Source: DUC, 2005

Suite à cette étude, fût lancé en 2005, un programme spécial de relogement des habitants occupant des zones rouges pour un montant évalué à 675 million DA. Ce programme consiste à reloger 1911 familles après la démolition de près de 287 bâtisses et l'évacuation des 633 logements, dont les sites les plus touchés sont souvent situés au Sud-ouest notamment à Belouizdad, Kitouni et Kaidi (tableau n° 12).

Tableau n° 12 : Relogement des familles résidentes dans les zones touchées par le phénomène de glissement.

| Année | Site | Nombre de familles | Lieu de relogement |
|-------------------------|--|-----------------------------------|---|
| 1998 | Terrain kaidi abdallah Rue des maquizards | 80 70 | Bekira et Bounouara |
| 2001-2002 | Rue des maquizards+bestandji Avenue kitouni Belouizdad Bellevue | 213 200 85 13 | Ville nouvelle UV 7 et UV 8 |
| 2002-2003 | Belouizdad Bellevue Avenue kitouni Cite poudriere Moulin la vie | 152 04 54 76 14 | Ville nouvelle UV 01 et UV 06 et UV 09 |
| 2003-2004 | Boudraa salah Avenue kitouni Lotissement benchergui Benchergui Cite poudriere Belouizdad | 58 08 08 14 138 24 | Ville nouvelle UV 06 et UV 09 |
| 2004-2005 | Cite ancienne poudriere Terrain benchergui Cite benchergui route de chettaba Chalets sotrac Kaidi abdallah | 150 200 100 100 150 | Ville nouvelle Massinissa |
| Total familles évacuées | | 1911 | |

Source: Bilan de la DUC pour le conseil exécutive du 26 mars 2005

Malgré l'importance des résultats déduits de cette étude, la gestion de risque de glissement de terrain reste encore marquée par des carences en matière de :

- Un déficit d'application des mesures de prévention dans le champ d'aménagement et de l'urbanisme.
- Le manque de réglementation spécifique des zones à risque.
- Se limiter à des actions d'urgence et circonstanciées; relogement des familles sinistrés.

Le glissement de terrain est un problème qui s'accroît par le phénomène de l'urbanisation anarchique. Pour mettre fin à ces problèmes urbains qui sont souvent étroitement liés entre eux, il est exigé d'adopter une action urbaine adéquate basée sur une stratégie urbaine bien réfléchie.

4. Les stratégies de lutte contre l'urbanisation anarchique

De même que les problèmes urbains que connaît la ville de Constantine en matière d'habitat sont souvent associés aux facteurs politiques, sociaux et économiques. Les solutions de ces problèmes se différencient selon la conjoncture favorable ou défavorable concernant ces mêmes facteurs d'une période à l'autre. Sachant que depuis le 21^{ème} siècle, le domaine de l'habitat en quantité et en qualité, demeure la première priorité de la gestion urbaine de la ville algérienne.

D'un autre côté, la nécessité d'améliorer la qualité de vie urbaine contre l'urbanisation anarchique, exige le lancement d'importants programmes de développement économique en faveur de la ville de Constantine. Ces programmes seraient des élans vers la concrétisation de la volonté politique de rehausser l'image de la ville et d'endiguer les problèmes urbains en termes d'habitat et leur impact au plan socio-économique.

Dans ce cadre, on se réfère à la vision des instruments d'aménagement et d'urbanisme dans la lutte contre les désordres urbains que connaît la ville comme piliers essentiels d'une gestion urbaine mutuelle et d'une planification stratégique. Le PDAU par exemple, doit être compatible avec les orientations des schémas d'aménagement, tels que le Schéma National

d'Aménagement du Territoire (SNAT), et le Plan d'Aménagement de la Wilaya (PAW), le Schéma d'Aménagement des Aires Métropolitaine (SDAAM), le Schéma de Cohérence Urbaine (SCU). Ce dernier a opté pour mettre fin aux problèmes d'habitat informel et de gérer la croissance urbaine à Constantine et envisager deux politiques urbaines.

4-1. Le choix de nouvelles extensions hors de la ville de Constantine: exutoire de disponibilité du foncier

Saturée, la ville de Constantine a adopté une politique de report de la population de la ville vers la périphérie, dont la création d'une ville nouvelle. Située au Sud de la ville, sur le plateau d'Ain El Bey, la ville nouvelle d'Ali Mendjeli constitue une réserve foncière importante et une carte gagnante pour les autorités locales.

-La ville nouvelle Ali Mendjeli²⁷:

Par sa capacité de 1500 ha urbanisables et par son potentiel d'abriter un programme de 50000 logements pour une population estimée à 300000 habitants, la ville nouvelle Ali Mendjeli est considérée par les autorités locales pour le traitement en urgence des maux de la ville. Elle constitue la solution la plus rapide pour éradiquer l'habitat précaire qui ceinture Constantine. Notant que pour l'année 2005 seulement 12 000 familles ont été transférées à la nouvelle ville d'Ali Mendjeli réparties comme suit (Marc Cote, 2006):

- 1500 familles sinistrées de la vieille ville.
- 1200 familles sinistrées de glissements.
- Éradication bidonvilles: 5300 familles.
- Cas sociaux: 4000 familles.

D'ailleurs, plusieurs quartiers prennent communément leurs anciennes appellations, notamment les bidonvilles relogés, tels que: New York, El kahira,...C'est un signe qui démontre, d'un côté, l'aspect de solidarité et d'appartenance, et de l'autre côté, cela constitue un

²⁷ Créée dans le cadre du PUD du groupement de Constantine approuvé par l'arrête interministériel n° 16 du 28/01/1988. Cette création était confirmée dans le cadre du PDAU du groupement et approuvée par le décret exécutif n° 98/83 du 25/02/1998.

potentiel d'incohérence et de conflit entre les catégories sociaux transférées dont l'appropriation de nouveaux lieux peut constituer pour les nouveaux installés un enjeu d'ancrage dans l'espace.

En raison de l'urgence de répondre aux besoins en logements et de solutionner les problèmes urbains de la ville de Constantine, la ville nouvelle est conçue sans aucune vision globale bien réfléchie, dont l'impact est observé par l'apparition de tensions et de conflits de voisinage.

- La grande ZHUN de Massinissa²⁸:

En consacrant 445 ha urbanisables à la réalisation des lotissements individuels et des logements collectifs dont la prévision de recevoir une totalité de 17800 logements abritant 106000 habitants, la ZHUN de Massinissa était tout simplement une extension d'El Khroub, qui devient une réserve foncière importante dotée d'un important programme de logements qui doit être associé à un important programme d'équipements pour ne pas se déclinier toujours vers la problématique de la cité dortoir.

Dépendant de la disponibilité du foncier, plusieurs programmes de logements sont accordés à la wilaya de Constantine grâce à la multiplication des sources de financements et d'investissements (public et /ou collectif), et favoriser ainsi, les différents types de production de logements (habitat collectif, habitat individuel, auto-construction). Dans ce cadre, l'État a favorisé la participation des citoyens dans la production des logements. Cette dernière reste souvent limitée, ce qui exige l'implication de l'État et s'éloigner ainsi de son rôle de contrôleur et de régulateur pour se replacer en tant qu'acteur principal dans la production des logements, notamment sociaux au profit des faibles revenus, dans le but de mettre fin à la crise du logement.

La part moyenne de la wilaya de Constantine concernant les quotas de logements est de 5,11 % du total du parc de logements inscrits et 4,7% du total du parc de logements livrés; c'est un taux assez bien par rapport aux autres wilayas de l'Algérie (tableau n° 13).

²⁸ Créée dans le cadre du PUD du groupement de Constantine approuvé par l'arrête interministériel n° 16 du 28/01/1988. Cette création est confirmée dans le cadre du PDAU du groupement de Constantine approuvé par le décret exécutive n° 98/83 du 25/02/1998.

Tableau n° 13 : Répartition des logements inscrits et livrés dans la wilaya de Constantine de 1999-2009

| Désignation Wilaya | 1999 | | 2000 | | 2001 | | 2002 | | 2003 | | 2004 | | 2005 | | 2007 | | 2008 | | 2009 | |
|-----------------------|----------|---------|----------|---------|----------|---------|----------|---------|----------|--------|----------|---------|----------|---------|----------|---------|----------|---------|----------|---------|
| | inscrits | achevés | inscrits | achevés | inscrits | achevés | inscrits | achevés | inscrits | Achévé | inscrits | achevés | inscrits | achevés | inscrits | achevés | inscrits | achevés | inscrits | achevés |
| Constantine | 55730 | 42244 | 61007 | 44868 | 68413 | 47243 | 50826 | 33979 | 43590 | 26765 | 35951 | 24255 | 54515 | 28377 | 60623 | 32387 | 42177 | 13478 | 51452 | 18030 |
| Total Algérie | 950089 | 742116 | 104025 | 763601 | 107149 | 743614 | 100894 | 736388 | 981334 | 708841 | 830029 | 617874 | 123408 | 647030 | 126272 | 722452 | 885425 | 322495 | 982312 | 430618 |

Source: Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (MHU), site officiel de l'ONS

Dans le cadre des programmes quinquennaux, la wilaya de Constantine a bénéficié, durant 2005-2009, d'un budget estimé à 109 milliards de dinars pour un quota de près de 21800 logements tous segments confondus (Transaction d'Algérie, 12 Janvier 2015).

Concernant les logements publics locatifs, 32250 logements inscrits durant la période 2000-2010, dont 16944 logements achevés. Alors que le nombre de logements promotionnels aidés achevés durant la même période a atteint 5503 logements sur un total estimé de 11158 logements (OPGI de Constantine, 2014).

Pour le plan quinquennal 2010-2014, la wilaya de Constantine a encore été dotée d'un programme de logement composé de près de 65000 unités, dont 26500 logements inscrits dans le cadre de l'opération de résorption d'habitat précaire dont l'achèvement de 10000 logements est prévu en 2015, pour une enveloppe prévisionnelle de 140 milliards de dinars (OPGI de Constantine, 2014).

Or, malgré les efforts déployés, la situation n'enregistre pas une amélioration significative au vu des problèmes urbains qui touchent le cadre bâti et la crise de logements qui ne semble pas s'atténuer. Notant que ces programmes de logements sont souvent liés à des échéances électorales dont la rapidité de livraison s'effectue au détriment de la qualité urbanistique et architecturale que ce soit au niveau de la conception ou de la réalisation.

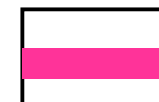
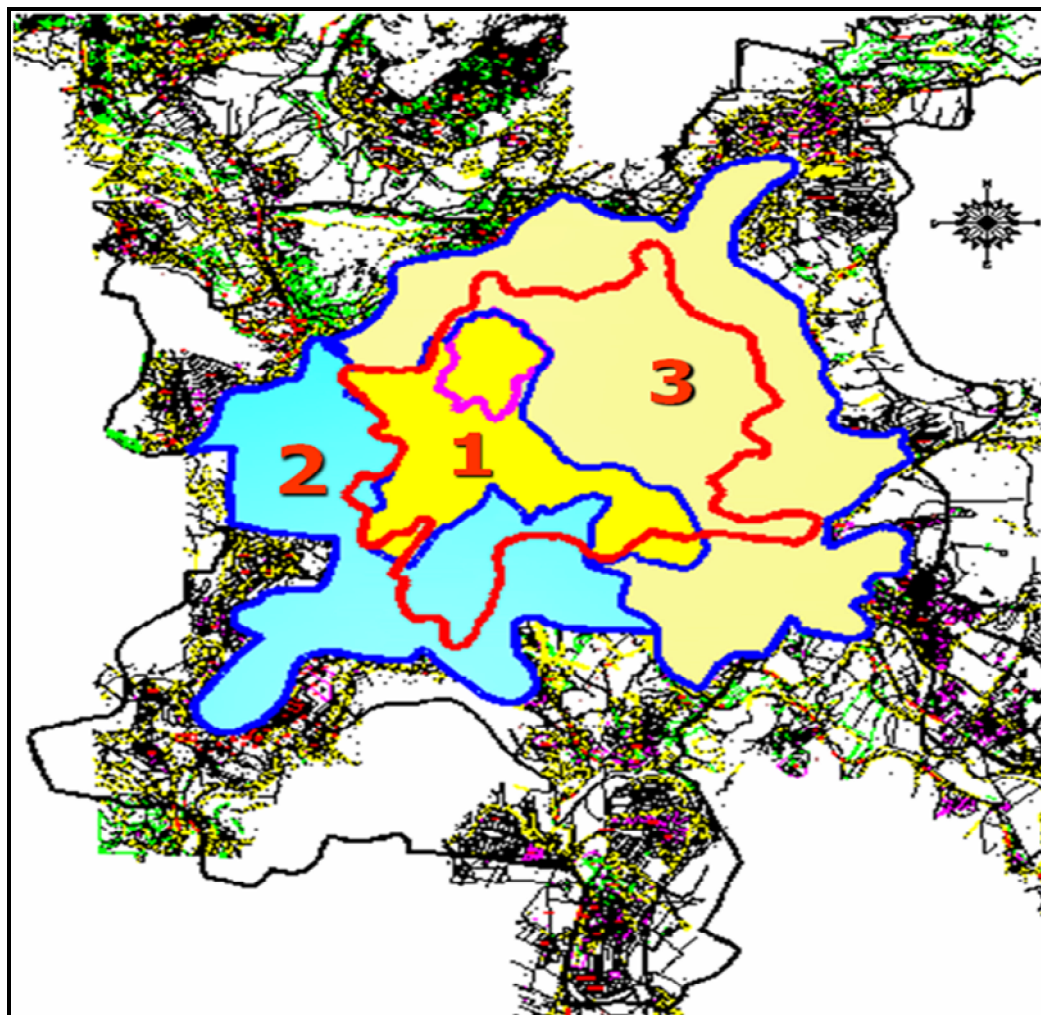
On observe actuellement une mosaïque d'habitat englobant plusieurs types de logements sans âme ni cohérence et une consommation rapide et anarchique des terrains urbanisables. Ce qui explique l'épuisement rapide des surfaces urbanisables au niveau des deux villes nouvelles Ali Mendjeli et Massinissa, dont on a enregistré un taux de consommation estimé respectivement à 70% et 65% en 2006 (expertise sur la ville de Constantine, phase 1, URBACO, 2006).

4-2. L'enjeu d'intervenir sur le cadre bâti

En plus du recours à l'extension de la ville par la création de villes nouvelles, il paraît indispensable d'intervenir en parallèle sur les tissus existants pour assurer une cohérence urbaine. Et c'est dans ce sens que de grands projets structurants ont été réalisés, notamment dans le cadre du Projet Présidentiel de Modernisation de la Métropole de Constantine (PPMMC), tels que le tramway, le téléphérique, le recalibrage du Rhumel, dont plusieurs intervention sur les friches urbaines et les quartiers dégradés. Et pour ce faire, une expertise technique confiée à un bureau d'étude locale a fait ressortir les principaux problèmes liés à l'habitat, y compris l'habitat informel, l'habitat menacé de ruine et dégradés. Cette expertise a défini aussi les modalités d'intervention sur le tissu existant dans le but de la remise en état du cadre bâti et de l'amélioration du fonctionnement de la ville. Le but est d'aider les autorités locales à affiner une stratégie globale de gestion et de planification urbaine de la ville.

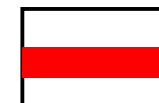
Sur un total de 53128 constructions réalisées avant 1980, la DUC a estimé que le vieux bâti représente un taux de 65%, soit un nombre estimatif de 34533 constructions. Ce volume a été divisé en trois tranches à rénover, conformément aux marchés d'études engagés par la maîtrise d'ouvrage depuis 2009. De plus, pour faciliter la tâche d'expertise, une classification du vieux bâti de la ville de Constantine et de son contenu ont été définis entre la maîtrise d'ouvrage (DUC) et la maîtrise d'œuvre (CTC EST); voir les figures n° 08 et n° 09.

Figure n° 08 : Classification convenue d'expertise du vieux bâti de la ville de Constantine selon les trois tranches d'étude



Avant 1837

- Tissu urbanisé de la période précolonial.
- Constructions avant 1837; âgées au moins de 170 ans.
- Périmètre de vieille ville de Constantine.
- Construction traditionnelle; maçonnerie de pierre et de brique avec les planchers en bois et/ou voutains.



1837-1962

- Tissu urbanisé de la période coloniale.
- Constructions de 50 a 170 ans.
- Une partie du parc immobilier situé sur des zones de vulnérabilité au glissement de terrain dont les constructions menaçant ruine; site Belouizdad- kitouni.
- Construction traditionnelle; un peu développe entre 1930 et 1950 en maçonnerie de pierre et/ou briques avec planchers dalles en béton armé.

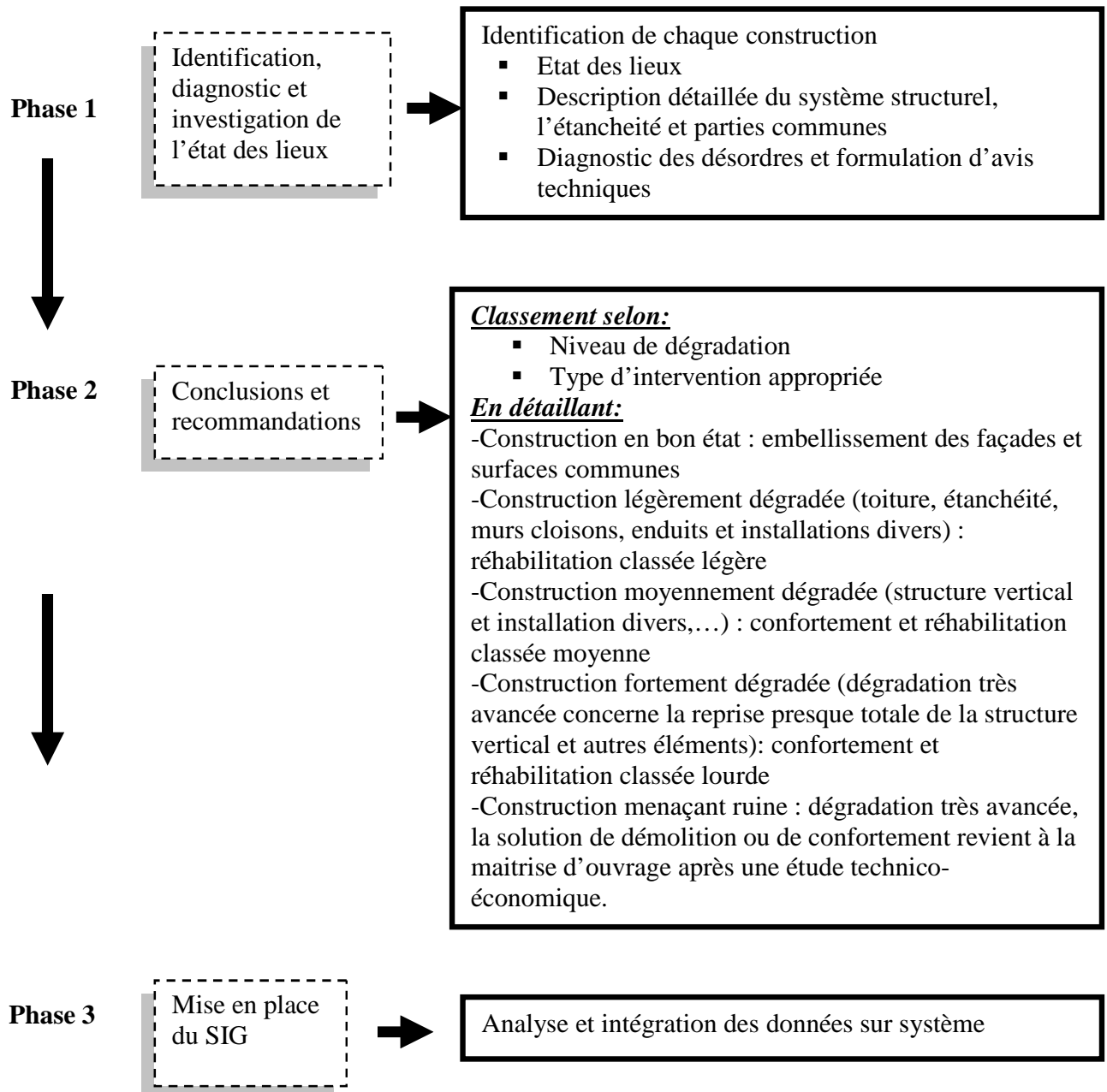


1962-1980

- Tissu urbanisé de la période postindépendance avant 1980.
- Constructions en périphérie.
- nouveau systèmes constructifs, Poteau poutre, la préfabrication légère et lourde et constructions industrialisées.
- le manque du règlement parasismique dans la construction. Il a été intégré depuis 1980 avec l'utilisation du béton précontraint et charpentes métalliques, etc.
- la prolifération des constructions illicites.

Source : DUC Novembre 2014 + traitement

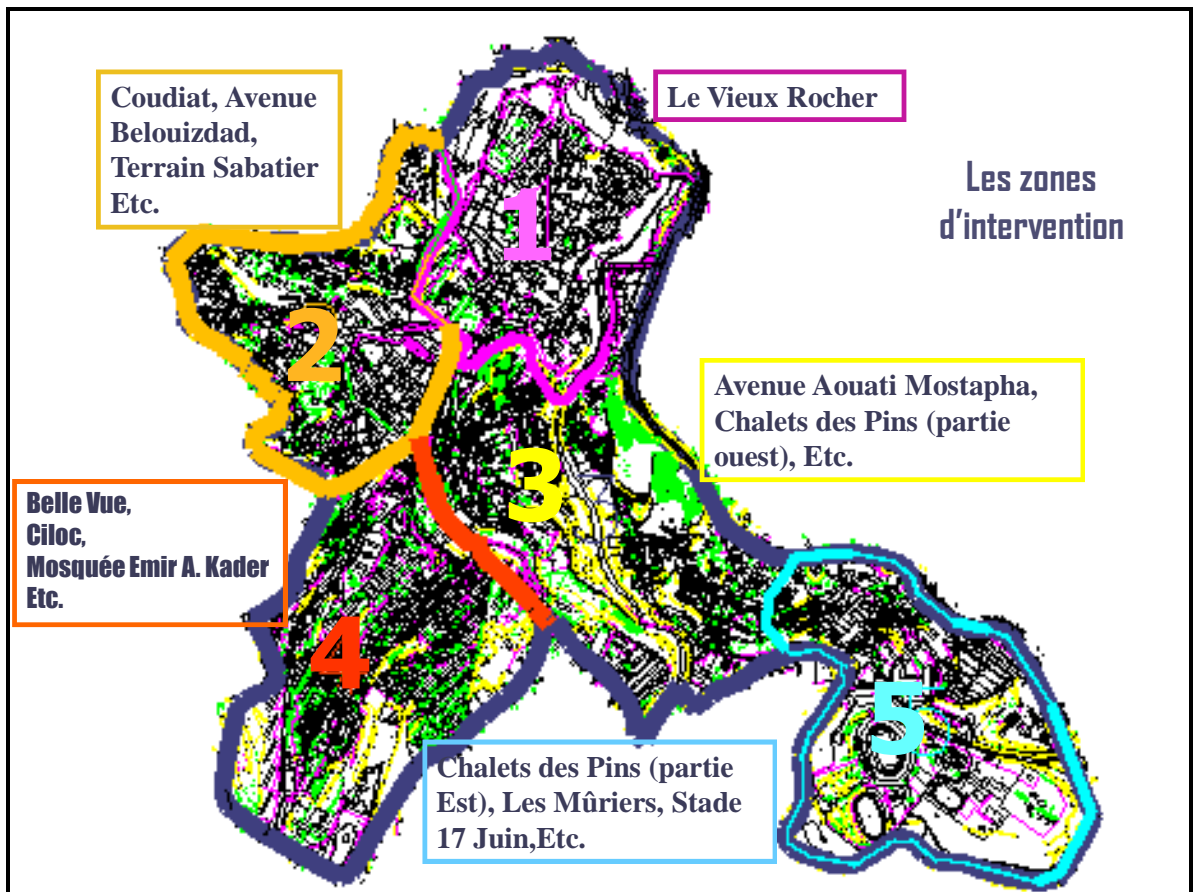
Figure n° 09: Organigramme d'intervention expliquant le contenu de l'opération d'expertise du vieux bâti à Constantine



Source: CTC-EST de Constantine, novembre 2014 + traitement

La zone expertisée a couvert 24000 constructions répartie en cinq zones à l'intérieur du périmètre urbain de la ville de Constantine (figure n° 10).

Figure n° 10 : Les zones expertisées au niveau de Constantine



Source: DUC, Novembre 2014

L'expertise fait ressortir que presque la moitié du parc immobilier recensé nécessite une intervention de type réhabilitation et/ou confortement (tableau n° 14), à savoir:

- Intervention classée légère: 52,27%
- Intervention classée moyenne: 35,93%
- Intervention classée lourde: 11,8%

Tableau n° 14: Bilan et classement en termes d'interventions sur le vieux bâti à Constantine, en 2014.²⁹

| Intervention | | | Désignation | | construction | | Logement | | Construction % |
|-----------------|------------------------------|----------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|----------|--|----------------|
| | | | Nbre (u) | Surface (ha) | Nbre (u) | Surface (ha) | | | |
| Zone expertisée | A conforter et à réhabiliter | Intervention légère | 217 | 5,57 | 394 | 5,04 | 1,7 | | |
| | | Intervention moyenne | 3198 | 141,29 | 7081 | 108,52 | 25,09 | | |
| | | Intervention lourde | 1396 | 55,64 | 2690 | 110,09 | 10,95 | | |
| | A réhabiliter | Intervention légère | 6443 | 403,44 | 1409 | 188,03 | 50,57 | | |
| | | Intervention moyenne | 1381 | 69,86 | 5995 | 42,4 | 10,84 | | |
| | | Intervention lourde | 107 | 0,88 | 67 | 0,66 | 0,84 | | |
| | Total | | 12742 | 676,68 | 3032 | 454,74 | 100 | | |

Source : DUC de Constantine novembre 2014

Le résultat de ce bilan statistique et cartographique du vieux bâti de la ville constitue le pilier essentiel qui définit les types d'intervention sur le tissu urbain en suivant les orientations du PDAU (à densifier, à rénover, à sauvegarder, à restructurer, à réhabiliter, à démolir,...). Sachant que plusieurs POS de la ville de Constantine sont en cours de révision ou en cours d'étude.

Après l'étude technique des constructions diagnostiquées, une étude socio-économique a été confiée au bureau d'étude Société d'Architecture et d'Urbanisme de Constantine (SAU). Cette étude permettra d'établir une base de données intégrale sur les caractéristiques des occupants et les types d'intervention. Elle sera un outil d'aide à la prise de décision par les autorités locales. Elle met en exergue que les opérations de démolition de l'habitat informel et des constructions menaçant ruine seront suivies par le relogement définitif ou provisoire des habitants.

²⁹ Intervention recommandée par CTC-EST:

Confortement: action à mener envers la structure dégradée afin qu'elle puisse résister et consolider; contre le risque d'effondrement.

Réhabilitation: rétablissement des escaliers, des cloisons, de l'étanchéité et des différents éléments secondaires selon le cas.

Tableau n° 15 : Opérations d'expertise du vieux bâti, phase de l'étude préliminaire (2014).

| Opérations inscrites | | | | | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|-----------|--------------------------|-----------------|---------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|---------|
| Type d'étude | Montant enveloppe allouer | opérateur | Périmètre d'intervention | | | Montants à engager | Montants consommations | Situation physique | |
| | | | identification | Nbre bâtisses | Nbre logts | | | En cours | achevée |
| Expertise technique bâti | 36070000,00 | CTC-est | ville | 24244 | 42213 | 112320000,00 | 98280000,00 | | ✓ |
| Expertise socio-économique | | Spa-SAU | | 24244 | 42213 | 34999965,00 | néant | ✓ | |
| Opérations non inscrites | | | | | | | | | |
| Type d'étude | Montant enveloppe demandée | opérateur | Périmètre d'intervention | | | En instance d'étude | | | |
| | | | identification | Nombre bâtisses | Nombre logements | | | | |
| Expertise technique | 62000000,00 | CTC-est | Reste (11 communes) | 15500 | Environ 34500-50000 (RGPH 2008) | | | | |

Source: DUC, novembre 2014

Ces opérations visent à mettre en place une planification urbaine stratégique pour solutionner l'ensemble des problèmes urbains, en exploitant les moyens sociaux, économiques, techniques, administratifs et réglementaires. Cependant, on a enregistré un retard au niveau de l'étude et de son application en plus de l'ambiguïté des priorités, dont la décision finale reste à la disposition du Wali.³⁰

³⁰ A ce propos, on a été confronté à d'énormes difficultés dans la collecte des données concernant cette opération de la part des maîtres d'ouvrages et des maîtres d'œuvre. L'argument avancé par les responsables, refusant de nous fournir des informations publiques, est qu'on est dans une période sensible, liée à la manifestation "Constantine, capitale de la culture arabe". Ce comportement donne une vision négative sur l'état de la gouvernance urbaine à Constantine.

5. Les actions de lutte contre le phénomène de l'habitat informel: atouts et fragilités

Les autorités locales ont procédé à deux types d'action relevant aux caractéristiques de type d'habitat informel; habitat précaire et habitat spontané en dur, tout en prenant en compte le contexte socio économique de chaque type. Sachant que chaque action urbaine présente des atouts à renforcer et des fragilités à éliminer dans le but d'assurer une démarche adéquate contre ce problème urbain.

5.1. *La résorption des bidonvilles*

Selon les autorités locales, l'éradication des bidonvilles est devenue une préoccupation majeure ayant une dimension politique et urbaine. D'un côté, il faut répondre à une demande sociale, celle d'améliorer les conditions de vie urbaine et ³¹ de l'autre côté, le souhait de rehausser l'image de la ville. Rappelant que les premières tentatives de lutte contre ce type d'habitat remontent aux années 1950 par la politique coloniale d'urgence, envisagée par la création des cités de recasement d'habitats individuels et d'habitats de grande masse inclus dans le programme du plan de Constantine. Malheureusement, cette politique qui n'était ni suffisamment étudiée ni adaptable à la société algérienne. Elle résulte la création des cités sous équipés et d'une superficie réduite de logement. Cela a forcément conduit vers une vague de transformation non réglementaire de ce type d'habitat qui a tendance à se rapprocher à l'habitat spontané en dur, et donc, seulement un autre type d'habitat informel. Et ce qui compte le pire, que les autorités locales visant l'amélioration des conditions de vie de la population résidente aux quartiers précaires ont procédé, seulement, aux opérations d'amélioration urbaine par les travaux de viabilisation (réseaux d'électricité, d'assainissement' d'eau potable,...). Par défaut de régler le problème dans sa totalité, la situation d'habitat précaire à Constantine reste critique.

Et d'ici, les autorités locales ont reconnu l'importance d'élimination totale de ce type d'habitat qui défigure l'aspect urbanistique, architectural et esthétique de la ville. Une large

³¹ La conscience du droit au logement décent selon la charte nationale de 1976, cela constitue un élément de pression pour les autorités locales.

opération de résorption d’habitat précaire a entamé depuis 1999 jusqu’a maintenant visant l’éradication des bidonvilles et le relogement des familles vers notamment la ville nouvelle.

Le tableau n° 16 démontre la continuation d’opération de relogement des habitants des bidonvilles au cours du temps, en faveur la disponibilité du foncier des villes nouvelles et l’opportunité socio-économique favorable (programme des logements sociaux).

Tableau n° 16 : Bidonvilles éradiqués et relogement des ménages à Constantine (2001-2013).

| Sites des bidonvilles résorbés | Nombre de familles relogées | Site d’évacuation |
|--|------------------------------------|----------------------------|
| Année 2001 | | |
| El mansourah | 365 | Bekira |
| Polygone | 385 | Bekira |
| Quartier des martyrs | 42 | Bekira |
| Les arcades romaines | 25 | Bekira |
| Frères abbas (fedj) | 07 | Bekira |
| Frères abbas (habitat) | 07 | Bekira |
| Meskine (boudraa salah) | 24 | Bekira |
| Pres projet traitement des eaux | 04 | Bekira |
| New York | 581 | Ali mendjeli |
| Année 2002 | | |
| Gans | 931 | Ali mendjeli |
| Route est | 113 | Ali mendjeli |
| Rahmani achour | 562 | Ali mendjeli |
| Decharge publique | 436 | Ali mendjeli |
| Année 2003 | | |
| Lentini | 520 | Ali mendjeli et |
| Tenoudji | 963 | massinissa Ali mendjeli |
| Année 2004 | | |
| Terrain benfadel | 30 | Ali mendjeli |
| Boudraa salah/ usine de ciment | 45 | Ali mendjeli |
| Manchar | 25 | Ali mendjeli |
| Centre khemisti | 24 | Ali mendheli |
| Vieille ville | 77 | Ali mendjeli |
| Année 2005 | | |
| Hamza | 85 | Ali mendjeli |
| Kimouche messaoud | 06 | Ali mendjeli |
| Rue 20 aout | 47 | Ali mendjeli |
| Terrain bourssas | 92 | Ali mendjeli |

| 2006-2008 | | |
|---|------|--------------|
| Benzouid achour | | Ali mendjeli |
| Terrain kaidi abdallah | 1890 | Ali mendjeli |
| Rahmani Achour | | Ali mendjeli |
| Bardo | | Ali mendjeli |
| 2010-2011 | | |
| Avenue de Roumanie | 297 | Ali mendjeli |
| Fedj Errih | 1408 | Ali mendjeli |
| Année 2012 | | |
| Cite Djaballah | 1080 | Ali mendjeli |
| Année 2013 | | |
| Cite Essalem Boumerzoug | 862 | Ali mendjeli |
| Cite Messali Chalet des pins | 74 | Ali mendjeli |
| L'autoconstruction Bentellis | 281 | Ali mendjeli |
| Cite des Bono Rte de l'ALN | 17 | Ali mendjeli |
| 5eme km Rte de Batna | 327 | Ali mendjeli |
| Cite Chaabani Daksi | 234 | Ali mendjeli |
| Cite Djaballah 2 | 156 | Ali mendjeli |
| Devant CEM Khoualdia Salah | 21 | Ali mendjeli |
| Crriere Jini Rue Arris Miloud (Kaf Hassad) | 99 | Ali mendjeli |
| Oued rue H cite Bouchahrin (Freres Abbas) | 179 | Ali mendjeli |
| Benmahmoud+Stade+Ferrando | 1400 | Ali mendjeli |

Source: services techniques de l'APC de Constantine, 2014

Sachant que plus de la moitié des bidonvilles sont implantés dans des zones non urbanisables notamment inondables d'où la priorité de les évacuer par les autorités locales (tableau n° 17). On mentionne les plus importants sites dans la commune de Constantine: cité El Barda, cité Fellahi, cité Sakiet Sidi Youcef, Sarkina, Oued El Had, Djaballah et Boumerzoug. Dont les efforts d'éradication totale de ces sites est en continuation.

Tableau n° 17 : État des bidonvilles dans les zones inondables à Constantine en 2013.

| Etat | Nbre recensé de | | Recasement | |
|----------------|-----------------|----------|------------|--------------|
| | Baraques | Familles | effectué | Non effectué |
| Commune | | | | |
| Cne | 2042 | 2594 | 1873 | 721 |

Source: DUC, Novembre 2014

En dépit des efforts étatiques, le phénomène persiste vu les contraintes d'application à deux niveaux: l'intervention sur l'existant et la gouvernance urbaine.

Dans un stand, l'intervention sur l'existant s'est limitée à la démolition des bidonvilles et le relogement des familles qui y résident aux lieux d'extension nouvelle notamment les villes nouvelles.

Ce qui important à indiquer dans ce cadre, qu'au début de l'opération de la démolition des bidonvilles suivait une vision séquentielle, sous le prétexte d'égalité entre les sites des bidonvilles à Constantine; en relogant quelques familles pour plusieurs quartiers tout en tardant l'action de démolition des constructions désignées. Cela a souvent conduit vers le retour à zéro; car les constructions libérées sont rapidement réoccupées.

Dernièrement, les autorités locales ont changé leur stratégie en relogant un nombre important des familles résidant un même site et puis à procéder à la démolition immédiate des constructions libérées.

Cette dernière stratégie pourra diminuer la gravité du phénomène, mais elle ne peut pas seule être suffisante. Il faut d'y associer à:

- La disposition des moyens et des mesures réglementaires de suivi, de contrôle et de dispositions dissuasives.

- La réflexion autour une stratégie d'aménagement du territoire inscrite dans les outils d'aménagement et d'urbanisme vise, d'un coté, la stabilisation de la population rurale et marginalisée, ainsi d'arrêter les travaux simples de viabilisation en réseaux techniques. Et de l'autre coté, la définition les stratégies de reconquête du foncier libéré ainsi la création de nouveaux tissus tout en prenant en considération les caractéristiques socio-économiques des familles relogées (le nombre des membres de la famille, le niveau économique et la nature professionnelle).

Revenant à ce dernier point, cette politique d'extension urbaine de la ville de Constantine n'est pas suivie d'une vision de long terme et dépourvue de l'aspect fonctionnel ; la preuve le PDAU a été objet de révision vu l'épuisement rapide du foncier.

De plus, on enregistre souvent un décalage entre la situation amplifiée des bidonvilles et le rythme et la qualité de réalisation des programmes de logements. De même, cela constitue un point crucial pour la population concernée par le relogement, vu la longue période d'attente dans la liste de recasement ce qui conduit à aggraver le phénomène par l'amplification des familles. Ainsi de procéder aux travaux d'amélioration du cadre bâti et de raccorder illicitement aux différents réseaux techniques à partir des quartiers limitrophes de la part de la population désespérée de cette situation.

Par ailleurs, afin de comprendre la démarche de la gouvernance urbaine en termes de l'opération de la résorption de l'habitat précaire à Constantine, il paraît indispensable de prendre contact auprès des services des collectivités locales.

Dans notre contact avec quelques responsables de l'APC et de Daira de Constantine, on a pu retirer quelques principaux points à revoir dans ce sujet sans négliger d'une façon totale les efforts déployés par les autorités locales, à savoir:

- Une faiblesse de sensibilisation de la population autour l'importance de cette opération.
- Un manque de transparence et de transmission d'information lors l'étude et la réalisation de l'opération en négligeant la participation citoyenne tant au plan économique que social; la faiblesse du financement hors logements sociaux étatique et le rôle réduit des associations des quartiers qui sont souvent momentanément établies pour assurer le profit de cette opération sans une vision de durabilité.
- La non globalité de l'étude socio-économique de la population concernée aggravée par le retard des solutions à préconiser.
- La décision finale d'accorder les priorités des sites à démolir est au niveau de Wali devant un rôle réduit de l'APC et autres professionnels relevant du champ pluridisciplinaire.
- Le manque de stratégie favorisant la sensation d'appartenance dans les nouveaux lieux d'habitation pour les familles relogées, par consolider le niveau économique et la solidarité sociale. Toutefois, l'implication du secteur public et privé (national et étranger) dans la réalisation des actions urbaines sans une vision de globalité a engendré une incohérence urbaine du périmètre conçu.
- La sensation de négligence du rôle de population a conduit d'un coté vers un une réticence presque totale de la participation de la population et de l'autre coté, certains citoyens profitent

de cette situation en établissant un véritable fond de commerce via des transactions immobilières non réglementaires dans le but d'obtenir un logement tant convoité.

-Une vision ambiguë de traiter la situation des propriétaires et de locataires, ce qui souvent conduit à des conflits et d'opposition entre ces deux types d'occupants et envers les autorités locales.

Vu l'importance de l'action de résorption de l'habitat précaire à Constantine, il est exigible de favoriser une politique urbaine stratégique envisagée par une démarche appropriée de la gouvernance urbaine, dont la population est au centre de préoccupation à l'addition de renforcer le rôle des collectivités locales, tout en fournissant les outils réglementaires, socio-économiques et techniques pour assurer la réussite de cette opération.

5.2. *Les possibilités de régularisation des quartiers illicites*

L'habitat spontané en dur a pris une proportion colossale à Constantine, d'une façon à obliger les collectivités locales de se pencher à des mesures plus faciles de régulariser cette situation qui est souvent liée à l'aspect juridique. En plus, l'amélioration des conditions de vie par les travaux de viabilisation et de restructuration inclus dans les orientations du PDAU.

Cette procédure qui est censée d'être plus répressive par l'exigence de la démolition totale de toute construction non réglementaire aux lois d'aménagement et d'urbanisme en vigueur, elle devient par son degré de gravité et le manque de contrôle et de suivi, une opération lourde au plan socio-économique pour les autorités locales. Et certes cela va encourager plus l'implantation de ce type d'habitat, et pourquoi pas; car ces constructions informelles finiront à être régularisées.

Les collectivités locales jouent un rôle important dans l'identification des constructions ou les quartiers jugés récupérables suivant une vision mutuelle au niveau administratif et technique en appliquant les procédés réglementaires convenables. Dans ce contexte, on évoque deux lois principales visant l'application de cette procédure:

- a) La loi n° 08-85 du 12 novembre 1985 portant approbation de l'ordonnance n° 01-85 du 13/08/1985 fixant les procédés de régularisation des quartiers spontanés en dur.

A cet effet, plusieurs quartiers ont été régularisés dans le territoire constantinois cependant l'application reste limitée au statut réglementaires et quelques interventions d'amélioration urbaine et de viabilisation qui ne sont même pas généralisées et finalisées.

Tableau n° 18 : Les quartiers illicites régularisés à Constantine (1987-1996).

| Quartier illicite régularisé | Année de régularisation | Nombre de constructions régularisées |
|---|-------------------------|--------------------------------------|
| Boudal, lid bold | 1987 | 272 |
| Boudraa salah, bensalhia, bentellis, bled ziadi, ben fredj(kadour boumedous), arcades romaines, benfadel (chaab erssas), cite ameziane, 4eme km | 1989 | 1678 |
| ben fredj(kadour boumedous), terrain saoudouni, chaabat erssas (bien d'etat), bled ziadi, bentellis, frères abbas, bensalhia, bidi louiza, halbedel | 1995 | 816 |
| Boudraa salah, 4eme km route de batna, cite etouar (kitouni), cite el nakhil, terrain bouzidi, doubai, et benfadel | 1996 | 1446 |
| Total | | 4212 |

Source: tableau élaboré suivant les données d'archives du service technique de l'APC

Néanmoins, on note que la plupart de ces quartiers régularisés souffrent dès maintenant des problèmes liés à son cadre d'informalité. Par exemple, actuellement mais sans s'y limiter, le terrain Bled Ziadi connaît une réhabilitation du réseau d'eau potable qui est anarchiquement conçu par les habitants, la cité des maquisards souffre une dégradation avancée du cadre bâti liée au phénomène de glissement de terrain, le manque de viabilisation des voies d'accessibilité pour le quartier Boudara Salah, la non achèvement des constructions à la cité des palmiers, le manque d'équipements à terrain Bensalhia,... Sachant que le non respect des règles d'urbanisme et l'état juridique sont les points communs entre ces quartiers.

Tout cela explique le déficit d'application de cette loi à l'époque avec une carence au niveau les procédés de contrôle et de suivi.

- b) Loi n° 15-08 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement

Restant toujours lié à une régularisation plus règlementaire et juridique que soit technique et fonctionnelle. Dans ce contexte, une autre loi a été promulguée en 2008 relative à la mise en conformité des constructions et leur achèvement.

A Constantine, Après six ans de la promulgation de cette loi, en contactant les services techniques de l'APC de Constantine autour la démarche d'application de loi. Ils ont indiqué la lenteur de cette démarche, vu, d'un coté le manque de sensibilisation et de motivation de la part des habitants concernés, notamment qu'on a enregistré une réticence de participation du secteur public dans cette opération, cela donne une vision négative pour la population concernée.

Ainsi, de l'autre coté, et qui est le plus important, on note la lenteur des procédés administratives et bureaucratiques dans la prise de décision et de détermination des mesures à suivre. A cela s'ajoute, le traitement individuel des dossiers entre les administrations concernées de cette opération, qui conduit souvent à des décisions conflictuelles et floues, sans oublier le rôle réduit confié aux services techniques des APC. Ce qui explique le nombre importants des dossiers en instance d'étude (tableau n° 19).

Concernant ce dernier point, l'APC indique que son avis à propos les dossiers de régularisation reçus n'est que provisoire, en attendant l'avis définitif de la DUC et de la Daïra qui va trancher sur les dossiers en question³². En ajoutant l'ambigüité envers les mesures à prendre pour les constructions implantées sur des terrains a risque et à préserver selon toujours les orientations du PDAU.

³² Selon les procédures administratives stipulées dans la loi n° 15-08 du 20 juillet 2008, section 2 articles 23 au 33, journal officiel de la république algérienne n° 44 du 03/08/2008. En ligne : <http://www.sante.dz/jms2010/oms/loi08-15.pdf>

Si la démarche du traitement des dossiers est un peu lente. Le défi est de suivre cette démarche à bout, concernant le suivi des actions de régularisation et l'application des dispositions réglementaires nécessaires tout en assurant une participation efficace de la population concernée.

Tableau n° 19 : Etat des dossiers de régularisation étudiés à Constantine: bilan des années 2013 et 2014

| Année | Etat Administration | Dossiers reçus | Nombre des dossiers étudiés | | | Dossier en cours d'étude |
|-------|------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------|---------------------|--------------------------------|
| | | | Avis favorable | Sans avis | Avis conditionné | |
| 2013 | APC | 2349 | 550 | 1415 | 261 | 140 |
| | DUC | 2574 | 458 | 1513 | 298 | 305 |
| 2014 | APC | 264 | 61 | 87 | 56 | 237 |
| | DUC | 315 | 73 | 110 | 46 | 86 |

Source: tableau établi suivant les données recueillies de l'APC de Constantine, novembre 2014

Tableau n° 20: État des actes d'urbanisme afférents aux dossiers traités à Constantine: bilan des années 2013 et 2014

| Année | Permis à titre de régularisation | | | Permis d'achèvement à titre de régularisation | | | Permis d'achèvement | | Certificat de conformité | |
|-------|-------------------------------------|----------------|---------|--|----------------|---------|------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| | Accepté | Non accepté | Reporté | Accepté | Non accepté | Reporté | Accepté | Non accepté | Accepté | Non accepté |
| 2013 | 467 | 43 | 59 | 165 | 22 | 68 | 02 | 02 | 185 | 15 |
| 2014 | 145 | 04 | 14 | 52 | 02 | 07 | / | / | 43 | 04 |

Source: tableau établi suivant les données recueillies de l'APC de Constantine, novembre 2014

On peut déduire que la mise en conformité des constructions inachevées selon la loi promulguée en 2008 n'est dès maintenant envisagée sur terrain. Devant le silence d'autorité administrative et la négligence des citoyens envers la régularisation du statut foncier et l'amélioration du cadre bâti rendent l'application de cette loi en difficulté.

Au plan socio-économique, l'opération de démolition nécessaire aux constructions illicites est lourde, les autorités locales, devant une acuité du phénomène d'habitat illicite et suivant une priorité accentuée de démolir des bidonvilles, ils l'ont remplacé par des mesures simplifiées au plan juridique et réglementaire. A cet effet, La lutte contre le phénomène de l'habitat informel à la ville de Constantine devient un moyen politique et administratif pour assurer la paix sociale et valoriser les efforts autonomes des habitants visant l'amélioration de

leurs logements et leurs conditions de vie au plan social et fonctionnel de la ville. Mais cela reste dépendant à l'application d'une vision globale et pluridisciplinaire.

6. L'enjeu de renouvellement urbain à Constantine ; exemple du site de Bardo

En dépit du principe de la participation des habitants dans la démarche de bonne gouvernance urbaine, cet élément reste loin d'être appliqué dans le contexte local. Car la ville de Constantine a connu un déficit d'intégrer la dimension sociale dans l'intervention sur l'existant, tel est le cas de renouvellement du site Bardo.

L'opération de renouvellement urbain des quartiers informels du site Bardo qui est considérée la première du genre en Algérie. Elle est une intervention urbaine inédite, car pour la première fois depuis l'indépendance l'Etat procède à la démolition des constructions informelles en dur dont cette action était restreinte au type d'habitat précaire (bidonville).

L'action de renouvellement urbain à Constantine a été entamée par une grande opération de démolition du tissu bâti et le relogement des habitants vers la ville nouvelle Ali Mendjeli en leur attribuant des nouveaux logements sociaux sans qu'il y ait en parallèle une vision stratégique et globale sur le devenir du projet de renouvellement urbain, dont trois quartiers informels ont été rasés entre 2008 et 2010 qui sont : Bardo, Djenan Tchina et Avenue de Roumanie pour plus de 2000 constructions et 5700 ménages sur 115 hectares (Brahim Benlakhlef et Pierre Bergel, 2014 : 208). Cela a permis de libérer une assiette foncière stratégique, car ces anciens quartiers sont situés au centre de la ville au long du Rhumel dans le prolongement du Rocher en adjacent le Coudiat. Ils possèdent un aspect historique et commercial par l'implantation des activités d'artisanat au long des voies de circulation qui ont été tracé pendant la période coloniale. Sachant que ce site constituait pendant l'époque ottomane, l'une des principales portes à la médina (porte de Bab El Oued) où les écuries du Bey étaient installées.

Ces quartiers ont spécifiquement connu depuis l'indépendance (vu le phénomène d'exode rural) une densification remarquable du tissu bâti par la construction d'habitat informel de type précaire et individuel en dur (partiellement régularisé dans le cadre les procédures de régularisation du foncier à Constantine dans les années 1980). Ce type d'habitat a envahis même

les terrains non urbanisables présentent les risques d'inondation et d'instabilité du terrain, notamment aux rives d'Oued, ce qui conduit vers la détérioration de la qualité urbaine vu l'état dégradé du cadre bâti dans une situation privilégiée.

Le projet du renouvellement urbain du site Bardo s'étend à une assiette foncière de 155 hectares en comportant à l'addition de ces trois quartiers, les quartiers Chalet des pins, Bentellis, Les Peupliers, Les Muriers et gare routière Est jusqu'aux Arcades romaines (Imane Zaidi , 2013 :176). Ce périmètre est délimité au nord par la médina et le pont Sidi Rached, à l'Est par la route nationale n°03, à l'Ouest par la rue Aouati Mostapha et la cité Kohil Lakhdar et au sud par le boulevard de la Soummam (figure n° 11).

Figure n° 11 : Limites du site de Bardo, objet du projet de renouvellement urbain



Source : DUC de Constantine

Le projet du renouvellement urbain du site Bardo trouve son exigence par l'enjeu de la modernisation de la ville de Constantine, dont la nécessité de rehausser l'image urbaine contemporaine et valoriser sa place de métropole régionale tout en exploitant le potentiel matériel et immatériel du foncier stratégique au centre-ville.

L'idée de ce projet, comportant le même enjeu de la modernisation urbaine, n'est pas nouvelle, elle trouve ses racines à travers l'étude de restructuration du quartier bardo et sa mise en lien avec le projet structurant du pont géant qui a été réalisée par l'URBACO en 1984 (Chafia Latreche, 2008 : 167). Malheureusement, cette étude n'est pas envisagée sur terrain en donnant plus l'importance à l'extension urbaine vers les villes périphérique à l'issue du phénomène de la croissance démographique importante.

Cette idée a été encore relancée dans le schéma de cohérence urbaine élaborée en 2006 portant des propositions sur l'intervention du site Bardo pour améliorer son aspect qualitatif, patrimonial et paysager qui s'imbrique avec le lancement du pont géant à travers la réhabilitation du cadre bâti et la construction des nouveaux logements ainsi de valoriser le potentiel commercial (artisanat), touristique et paysager (aménagement des berges d'Oued et réalisation des équipements de loisir) (Chafia Latreche, 2008).

Cependant, la visualisation réelle de ce projet est inscrite dans le PPMMC qui a été lancée en 2007 sous l'initiative du Wali à l'époque. Ce document constitue un support fort pour justifier et donner une légitimité à l'enjeu de modernisation, via une légitimité politique d'accord étatique par le président de la république lors son visite à la ville de Constantine en avril 2009 en associant cette qualité au nom du PPMMC au lieu du PMMC, car ce soutien étatique est suivi par un programme financier important qui donne lieu à une grande opération de démolition (besoin d'offre en logements sociaux nouveaux et indemnisation des propriétaires d'habitats et de locaux pour l'expropriation sous l'utilité publique) (Brahim Benlakhlef et Pierre Bergel , 2014).

De plus, l'étude de modernisation de la ville a été confiée à un ensemble des chercheurs universitaires dans le domaine d'aménagement et d'urbanisme et qui constituent les consultants du cabinet de Wilaya en donnant l'impression d'une légitimité scientifique et technique. Et puis, avec le soutien inévitable des instances locales, une légitimité administrative du pouvoir local a été aboutie.

Ces éléments ont mis le Wali dans une position de force caractérisée par un pouvoir centralisé et une démarche ascendante envers les acteurs urbains principalement de négliger la démarche participative des habitants des quartiers concernés par l'opération du renouvellement urbaine en se limitant à offrir des nouveaux logements sociaux à la ville nouvelle comme si les

collectivités locales a assuré l'extrême préoccupation des habitants sans leur en impliquer et qu'il y'ait une vision claire intégrée dans les instruments d'urbanisme, en favorisant le rôle des collectivités locales d'assurer en cohérence les opérations d'étude, d'association des habitants, de la démolition des constructions et de relogement des familles évacuées (notant que la démolition est faite en tranches vu le nombre important des familles à reloger en parallèle d'assurer le besoin en logements nouveaux à la ville nouvelle).

Sous un langage décisif et définitif, le Wali a véhiculé l'exigence de récupérer le foncier stratégique du centre-ville qui est devenu nuisible en s'appuyant sur la réalisation des grandes infrastructures du transport telles que : le téléphérique, le tramway et notamment le pont géant qui surplombe le site du Bardo. En plus, le Wali a médiatisé et a ancré ce projet en imposant les acteurs urbains dans des débats au niveau local, national voire internationale. Dont deux workshops internationaux ont été organisés et chapotés par le Wali lui-même à l'année 2009 à Constantine pour tisser les perspectives et les orientations sur le contenu du projet du renouvellement urbain du Bardo en exploitant les échanges des idées et les expériences étrangères dans ce domaine.

Malgré l'importance accordée à ce projet ayant une ambition de modernisation, le renouvellement urbain du Bardo s'est cantonné à une opération controversable de démolition qui est jugée ambiguë, rapide et brutale³³ dans l'application les décisions du Wali sans prendre en considération le droit de la participation des habitants en violant les articles 02 et 17 de la loi d'orientation de la ville qui exige l'implication de la société civile dans toute décision ou action liée au cadre d'habitation.

Dans ce contexte, les habitants et même les associations représentant des quartiers sont dépourvus de choisir le temps de relogement qui a été effectué dans des périodes inconvenables spécifiquement au mois sacré Rhamadan et en rentrée scolaire au début de la saison hivernale et qui est constitué un grand souci pour les parents d'élève sur l'avenir de leurs enfants notamment pour les classes des examens nationaux. Ainsi de négliger les avis et les aspirations des habitants sur les modalités d'application de l'opération et le type d'habitat à offrir (appartement du F2 pour quatre personnes et moins et F3 pour cinq personnes et plus) qui est considéré souvent

³³ Voir dans l'annexe n° 03 quelques extraits des articles de la presse nationale qui indiquent cette situation.

inapproprié et ne substitue plus l'ancien habitat, notamment pour les propriétaires dotant avant des habitats individuels spacieux et qui encore considèrent le type d'indemnisation par le prix du mètre carré du marché du foncier de l'époque ne correspond plus au potentiel stratégique du foncier situé au centre-ville de Constantine.

Cette négligence totale de la participation des habitants a créé un climat de tension et de doute par les habitants envers la transparence des collectivités locales dans la désignation des bénéficiaires en logements étatiques au profit des gens étrangers aux quartiers, dont cette situation est aggravée par des pratiques détournées des habitants à travers la vente ou la location des logements voire des pièces avec des prix exorbitants. Ce qui résulte une spéculation du foncier car « il suffit de régler une forte somme d'argent quelques fois évaluée à 30 millions de centime pour bénéficier de reçus de loyer anti datés » (H.T, L'Est 31/01/2008).

Par ailleurs, les collectivités locales, en tant que titulaires de l'opération de démolition-relogement, ont joué le rôle d'associer les habitants pendant cette procédure, traiter les recours et le plus principale rôle de calmer et d'affaiblir la résistance des habitants (protestations, sit-in devant le cabinet du Wali, affrontement avec les forces de l'ordre, refus de quitter le logement à démolir même après coupure de gaz et d'électricité et sit-in dans des tentes après démolition d'habitat ou bien en demandant le droit de bénéficier en logement,...), tout en concrétisant la décision irréversible du Wali qui insiste sur la continuation de cette opération même par l'utilisation de la force dont la démolition s'effectuait en tranches en parallèle avec le relogement des habitants afin de décourager toute tentative de récupération du foncier par squatteurs.

Néanmoins, la différence des opinions des habitants qui oscillent entre l'accepte ou le refus de relogement hors site constitue un élément favorable à saisir par les collectivités locales pour la réussite de l'opération de la démolition. D'un côté les habitants des habitats précaires et les locataires sont pour cette action contre les propriétaires qui sont contre le relogement. Ces dernier sont encore divisés en deux catégories qui coïncident avec le mode du traitement des actes de propriété même de type informel par les autorités locales en se référant à la date du 1971 dont les propriétaires possédant des actes antérieur à cette date bénéficient d'un logement et d'une indemnisation contrairement à ceux qui les possèdent après cette date qui bénéficient d'un logement sans indemnisation (Brahim Benlakhlef et Pierre Bergel , 2014 : 212).

Après la démolition des trois quartiers parmi d'autres programmés, l'ambition de renouvellement du site Bardo sous l'enjeu de modernisation de Constantine qui est initialement établi par le Wali avec le support du président de la république. Ce dernier, depuis l'année 2009, a retiré la référence présidentielle pour le projet soit baptisé de nouveau PMMC ayant une importance réduite (Brahim Benlakhlef et Pierre Bergel , 2014 : 203). Ainsi, après l'arrivée d'un nouveau Wali à Constantine en 2011, la priorité est confiée à gérer le problème d'habitat précaire au détriment de renouveler le site Bardo qui enregistre toujours un retard et une ambiguïté d'action urbaine à envisager.

Depuis la fin d'année 2014, il est décidé de réaliser un parc urbain au site Bardo³⁴ sur une superficie s'étalant à 65 hectares, dont l'étude a été confiée à un groupement algérien (bureau d'étude la SAU)-italien et la réalisation par une maîtrise d'œuvre algérienne locale en partenariat avec des entreprises espagnoles. Ce futur parc urbain sera doté d'un ensemble des équipements culturels, commerciaux et environnementaux en favorisant l'aspect écologique et touristique, qui sont répartis sur trois zones : une zone appelée Bardo comportant l'implantation d'un jardin botanique, une zone du chemin de l'eau au long de 2,2 km destinée à la détente et les activités sportives et finalement la troisième zone dit les gorges du Rhumel qui abrite des cascades avec la plantation des arbres. Ce projet constitue le premier du genre à l'échelle nationale et qui reste en cours avec toujours le manque d'information sur la vision globale du projet et notamment l'implication des habitants dans ce contexte.

³⁴ Selon la déclaration de la presse dans plusieurs articles par exemple : Début de réalisation du parc urbain au Bardo, Publié dans Le Quotidien d'Oran le 07 - 12 – 2013. Constantine - Parc urbain du Bardo: Les travaux de réalisation lancés incessamment, publié dans Le Quotidien d'Oran du jeudi 23 octobre 2014. CONSTANTINE - Le site du Bardo accueillera un parc citadin de 65 hectares, publié dans Le Soir d'Algérie du samedi 7 décembre 2013. Ce projet rentre dans le cadre de la manifestation de Constantine capitale de la culture arabe 2015 et qui est prévu d'ouvrir une partie (partie ouest) de ce projet au public le mois du Ramadhan mais jusque maintenant les travaux ne sont pas visualisés sur terrain avec un flou sur les contraintes sur l'avancement du projet.

Conclusion

La compréhension des caractéristiques naturelles du site de la ville de Constantine et ses modalités d'évolution urbaine, tout en englobant les aspects démographiques et spatiaux, constitue un élément de base pour identifier les principales causes de l'apparition et de l'accroissement de l'habitat informel, dont l'urbanisation anarchique est considérée comme la cause principale. Ce phénomène ayant un grand impact sur la qualité urbaine et le cadre de vie humaine, mériterait une attention particulière de la part des autorités locales.

Selon le type d'habitat informel et les conjonctures socio-économiques, les actions urbaines adoptées par les autorités locales oscillent entre les opérations de démolition avec le relogement des habitants, et/ou procéder à la régularisation des secteurs informels.

Néanmoins, ces deux genres d'intervention urbaine montrent une carence en matière de politique urbaine globale, en favorisant l'extension urbaine au détriment d'une véritable intervention sur le tissu urbain existant. Cette dernière doit englober, en plus de l'aspect physique et/ou réglementaire, les autres aspects urbains ayant influence sur le contenu et le contenant de l'espace urbain en difficulté. Or, vu que certains quartiers informels de Constantine sont implantés sur des terrains glissants, cela exigera une action de renouvellement urbain basée sur une démarche de gouvernance urbaine, en conciliant l'aspect spatial avec celui social.

Conclusion de la partie 1

En fonction des politiques urbaines, des conjonctures économiques et des pratiques sociales, la ville est en dynamique dans le temps et dans l'espace. Or, en l'absence d'une politique urbaine stratégique, cette dynamique urbaine, pourra prendre une forme de croissance anarchique, d'où l'émergence du phénomène de l'habitat informel.

Dans les pays en développement, y compris l'Algérie, le phénomène de l'habitat informel constitue, à la fois, une source de grande préoccupation urbaine et une fenêtre d'opportunité pour repenser la ville. La nécessité de renouveler les quartiers en difficulté vise à endiguer les problèmes urbains que connaît la ville contemporaine, en se référant à un renouveau de la politique urbaine.

Dans ce contexte, il paraît indispensable d'intervenir sur les tissus urbains existants dans une politique de renouvellement urbain. Cette dernière fait appel à une démarche de gouvernance urbaine dans le cadre d'une politique urbaine décentralisée et participative, en intégrant l'ensemble des acteurs urbains et des champs disciplinaires, sous une vision globale, durable et efficace.

De plus, il faut retenir que l'action de renouvellement urbain basée sur une démarche de gouvernance urbaine exprime une volonté politique d'insérer la ville dans une nouvelle perspective de qualité urbaine pour défendre les normes urbaines relevant des aspects spatiaux, sociaux et économiques.

Au terme de cette partie, il faut mettre en exergue que la ville algérienne et plus précisément la ville de Constantine, souffre de déséquilibres urbains, liés entre autres et plus spécifiquement, au phénomène de l'habitat informel. Ce phénomène pour le cas de Constantine, est aggravé par le phénomène de glissement de terrain. En tout cas, cette double contrainte, peut être une opportunité à saisir afin de repenser la ville et du coup renouveler les modalités de l'action urbaine. Cela constitue le point d'intérêt pratique de notre recherche, en se plaçant à une échelle spatiale locale, à savoir l'étude des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah. Trois quartiers péricentraux de Constantine qui connaissent des difficultés d'intégration caractérisées.

PARTIE 2

LES QUARTIERS KITOUNI ABDELMALEK, AOUINET EL FOUL ET KAIDI ABDALLAH FACE AU RENOUVELLEMENT URBAIN

Introduction

*D*ans cette deuxième partie, on va s'intéresser à la problématique de l'habitat informel dans les quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah. Le phénomène a un impact direct sur la qualité de la vie urbaine dans ces quartiers. De plus, ces quartiers sont situés sur des terrains à risques, où il existe le phénomène de glissement du terrain, qui de surcroît constitue un autre fardeau sur l'aspect de l'informalité du cadre bâti.

L'enjeu de renouveler ces quartiers informels d'une façon cohérente, appropriée et permanente, il paraît donc indispensable de repenser la politique de l'action publique. Cela implique d'abord, l'identification des facteurs de force et de faiblesse de ces quartiers. Pour cela, nous nous sommes appuyés sur la technique dite AFOM, pour Atouts Faiblesses Opportunités Menaces. Cette technique permet dans le champ de l'urbain, de renforcer les potentialités positives et de minimiser les points de faiblesse, dans le but de réussir l'action de renouvellement.

CHAPITRE 4

Diagnostic urbain des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah ; des quartiers dégradés sous l'effet de l'informalité

Introduction

Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah sont des quartiers qui illustrent un type d'urbanisation anarchique sous l'effet de l'informalité du cadre bâti et de l'instabilité des terrains sur lesquels ils se situent. Situation qui nécessite une intervention assez délicate de renouvellement urbain. Mais, il faut définir au préalable, la typologie de l'habitat informel présent dans ces quartiers et en mesurer l'état de dégradation du cadre bâti ayant un impact sur la qualité urbaine.

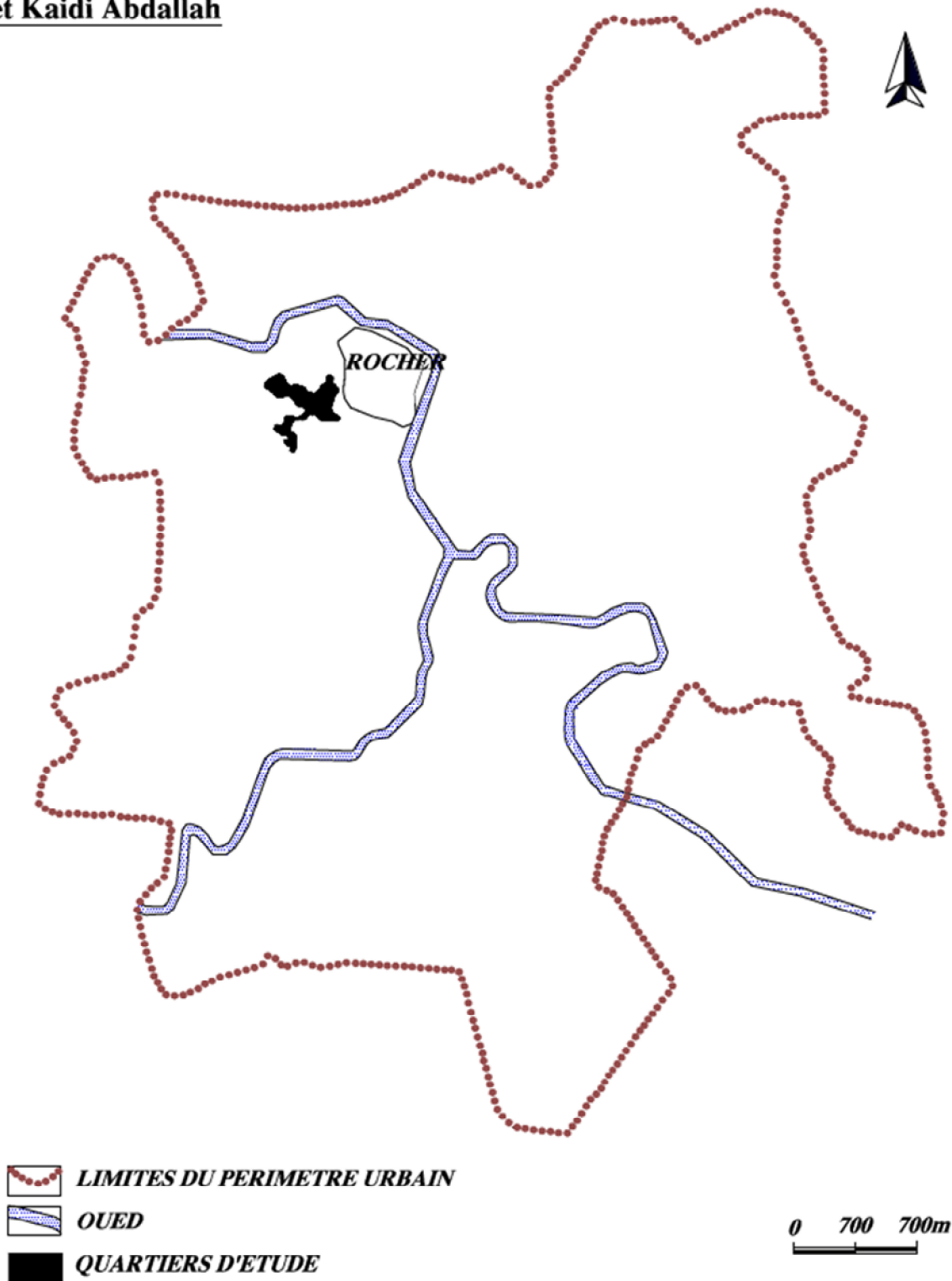
L'état de fait de ces quartiers est complexe, dans la mesure où on retrouve certes, de larges pans de secteurs d'habitat informel, mais on retrouve aussi un patrimoine urbain colonial non négligeable. S'il faut reconnaître que ce patrimoine est tout à fait régulier, il souffre en revanche du statut de bien vacant, qui compliquerait souvent toute intervention sur son cadre bâti. Le problème, la multiplication des occupants sans statut clair. Mais ça c'est une autre question.

1. Des quartiers péricentraux, apparus durant la colonisation

Les quartiers d'étude sont situés au Sud-ouest du Rocher (carte n° 05). Ils sont limités au Nord par le terrain Amirouche (Sidi M'Cid) et le terrain Belfellahi (Sarkina). Ces derniers sont caractérisés par de larges secteurs d'habitat précaire. Le quartier Saint Jean et Smiha, les bordent du côté Sud et à l'Ouest la cité des maquisards (carte n° 06).

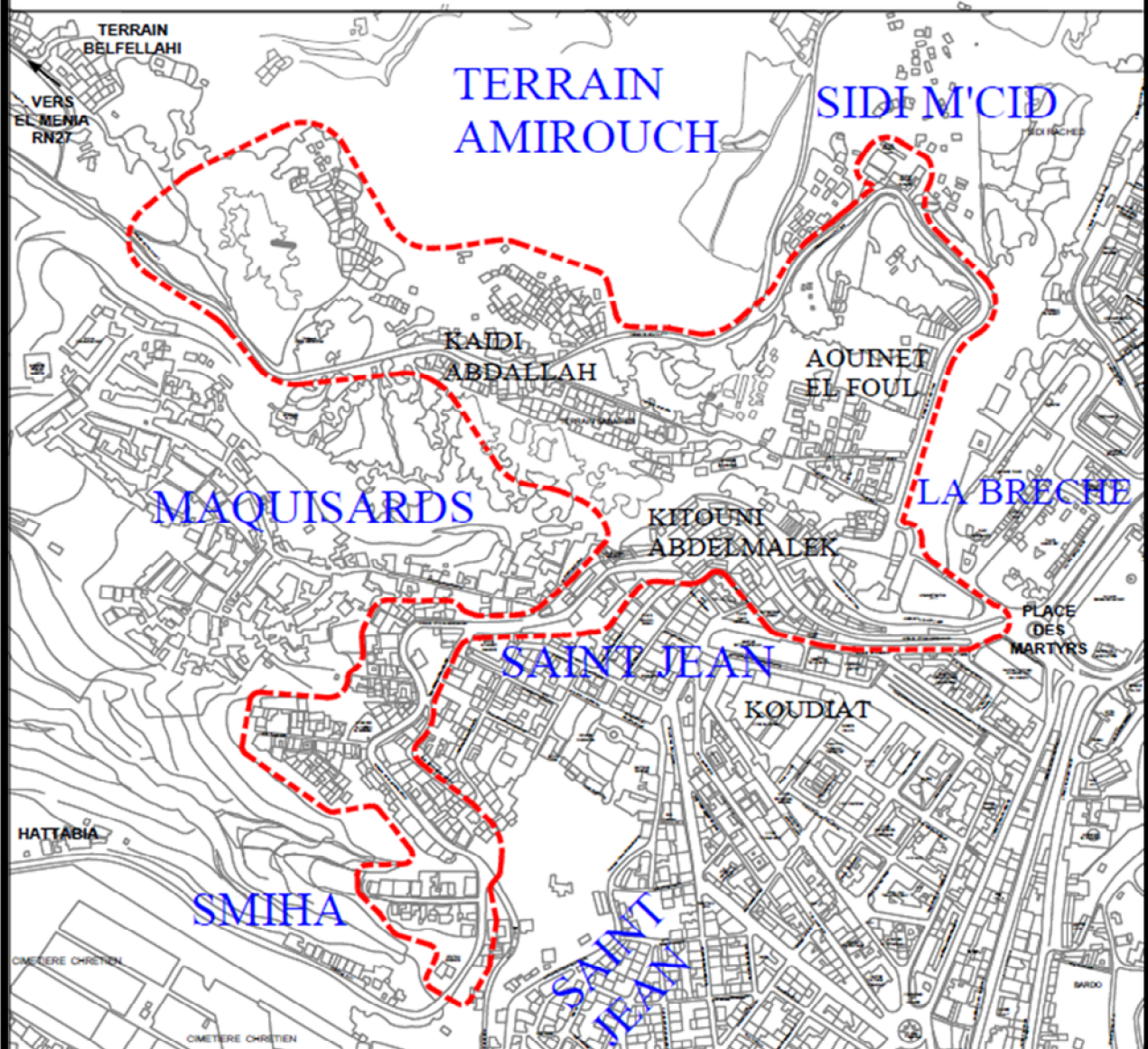
Carte n° 05 : la ville de Constantine

Situation des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah



Source:URBACO + traitement

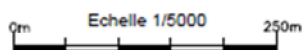
Carte n° 06 : situation et limites des quartiers Kitouni Abdelmalek
 Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah par rapport aux quartiers voisins



ORIENTATION



ECHELLE



LEGENDE



Limites des quartiers d'étude

SOURCE

Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme 2008
 + traitement

Constantine, après l'occupation française en 1837, l'urbanisation de la ville hors le Rocher a suivi deux axes d'urbanisation, d'orientation Est et d'orientation Ouest.³⁵ Les trois quartiers sont initialement issus des décisions de l'administration coloniale d'orienter l'extension de la ville vers le Coudiat Aty, le 14 juin 1852 (M. Biesse Eicheibrennier, 1985 : 157).

Le faubourg Saint Jean (Belouizded aujourd'hui) était le premier quartier construit sur les remblais produits de l'arasement du Coudiat, en occupant les pentes plus ou moins constructibles qui entourent la colline dans son côté Ouest. Ce quartier constituait jusqu'en 1873 le seul quartier édifié hors du Rocher et assure la continuité spatiale avec la vieille ville.

Depuis cette date, la construction des quartiers et des voies se façonnaient sur des banquettes de remblais depuis la partie haute du versant jusqu'à la partie la plus basse, en passant par les quartiers d'étude. C'est-à-dire, depuis le quartier de Saint Jean jusqu'au Rhumel. Notant que durant la période qui s'est étalée de 1919 à 1937, les faubourgs existants ont connu une extension remarquable, dont l'avenue Kitouni (ex rue de Bienfait). Habités par les autochtones, cette avenue a pris de l'importance en occupant une surface de cinq hectares.

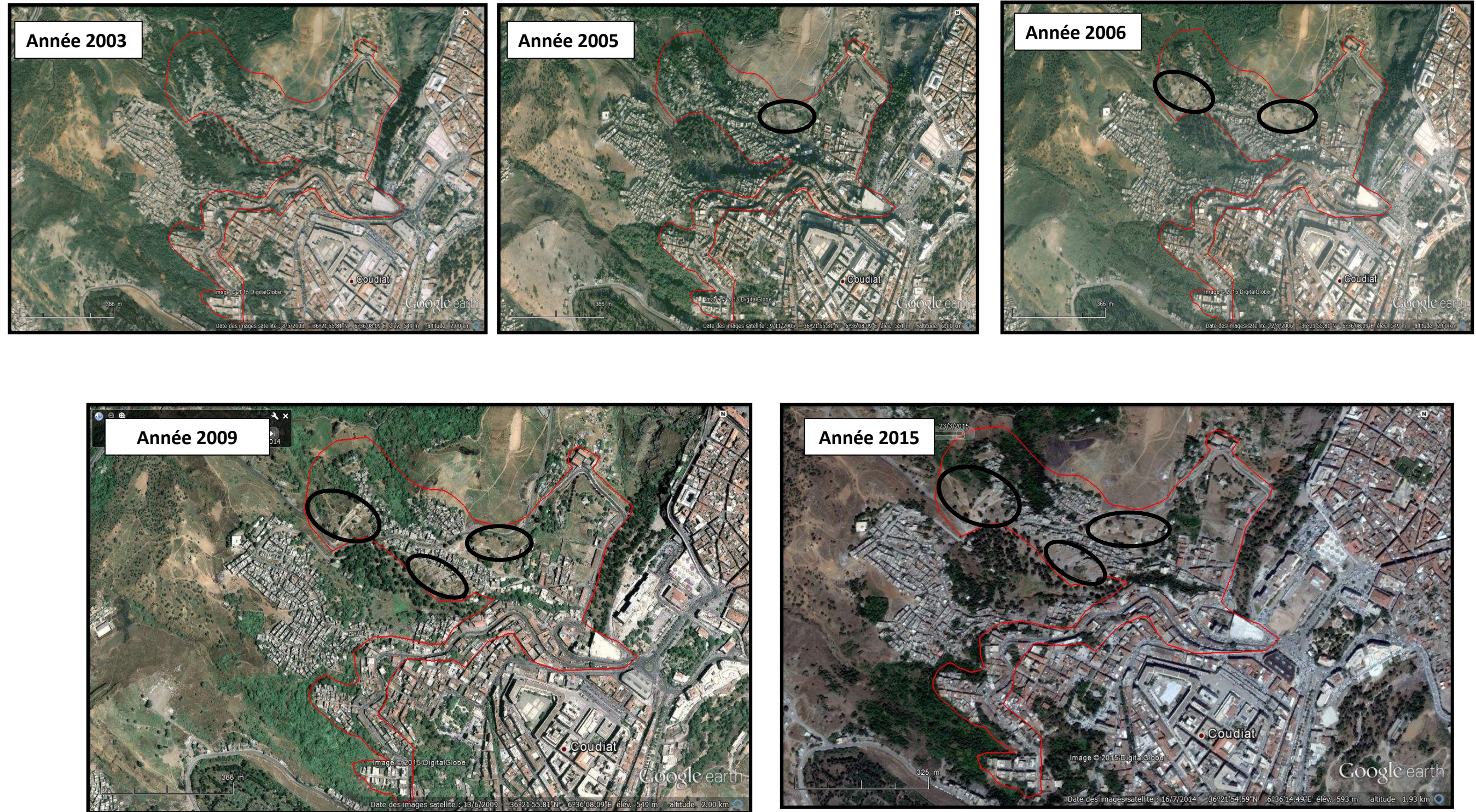
Avant les années 1950, à l'exception du quartier Belouizded et un ensemble de terrains constructibles par des habitations de type colonial dont l'avenue Kitouni et son prolongement à l'avenue du 20 août 1955, le versant s'est caractérisé, en majorité, par sa nature agricole avec l'existence de quelques constructions éparpillées.

Cette situation a considérablement changé, vu l'augmentation du nombre de constructions implantées par les nouveaux arrivants à la ville. Plusieurs familles venues des campagnes périphériques se sont installées dans la partie inférieure du versant. Occupant des constructions sommaires, résultat d'une conjoncture socio-économique dégradée, vu la crise sécuritaire provoquée par la guerre de libération. Depuis, ces quartiers ont connu une urbanisation galopante. Or, depuis une quinzaine d'années, ces mêmes quartiers ont perdu quelques surfaces urbanisées à cause du phénomène du glissement de terrain (figure n° 12).

³⁵ Cartes d'évolution de la ville de Constantine dans les années: 1837, 1888, 1903, 1937 et 1954.

Ouvrages: M. Biesse Eicheibrennier, Constantine la conquête et le temps des pionniers, 1985, 207 p
J, CHIVE et A, BERTHIER, évolution urbaine de Constantine 1837-1937, Imprimerie Braham Constantine, 1937, 20 p
A, HAFIANE, dynamique urbaine et planification, thèse du doctorat 3^{ème} cycle en urbanisme, université Grenoble 2, 1983.

Figure n° 12: La dynamique de l'urbanisation des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah; la perte des espaces urbanisés au cours du temps



○ Espace urbanisé libéré

Source: Google earth 2015 + traitement

Pour davantage d'éclaircissement sur l'apparition et l'évolution des quartiers Kitouni, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah, on a effectué des enquêtes de terrain basées sur l'observation et plusieurs entretiens avec les habitants des trois quartiers.

Lors de nos enquêtes, les habitants interrogés, décrivaient avec beaucoup d'enthousiasme et de fierté leur quartier, notamment ceux d'Aouinet El Foul. Ils ont beaucoup insisté sur la période de l'occupation française, comme symbole de résistance et de martyr.

- Le quartier Kitouni Abdelmalek

Ce quartier constitue une extension planifiée du quartier Belouizded. Construit le long de l'ex. Rue de Bienfait, le quartier Kitouni Abdelmalek, englobait des fonctions mixtes, résidentielles et commerciales. Il est constitué de plusieurs immeubles, notamment dans sa partie haute. Il a connu une urbanisation accélérée durant les années 1970 et 1980, due à un exode rural massif (entretien n° 03).

Le quartier souffre, aujourd'hui, d'une dégradation avancée de son cadre bâti, notamment dans sa partie basse.

- Le quartier Aouinet El Foul

Aouinet El Foul est un quartier ancien et populaire. Il est le premier quartier à avoir résisté à l'occupation française en 1836. Cependant, avec la nouvelle offensive en octobre 1837, l'armée française a trouvé par ce quartier le passage vers la vieille ville.

Durant la guerre de libération, il était, à la fois le lieu privilégié de la préparation à la révolution par les Algériens et un lieu de répression et de torture par les français (Badr Eddine Mili, 2009). Aouinet El Foul était le point de départ de l'attaque lancée par Zighoud Youcef le 20 août 1955, dont plusieurs Moudjahidines ont été tués, tels que Daoudi Slimane (connu par Hamlaoui) et Adouani Aldjia.

Pour marquer ces événements dans la mémoire des générations futures, deux établissements scolaires prennent les noms de ces deux martyrs. Alors que la baptisassions de la principale voie qui traverse le quartier du nom de l'Avenue du 20 août 1955. Selon les dires des habitants du quartier (entretien n° 01), l'avenue du 20 août 1955 est connue depuis l'époque des Ottomans par une appellation qui signifie littéralement la montée des cloutiers (Talaat

Essamara), parce que le quartier englobait à l'époque un ensemble d'écuries et d'ateliers de forgeron dont l'activité principale est l'élevage de chevaux et la fabrication des anneaux. Avec l'occupation française, la rue est nommée par la route de Philippe ville pour désigner la direction de Skikda actuellement. En 1918, l'avenue prend le nom de "11 novembre 918", date qui a marqué la fin de la première guerre mondiale et la victoire des alliés de la France³⁶. Durant cette époque, cette avenue était limitée par le Casino dans sa partie haute. Ce dernier a été détruit durant les années 1970, et remplacé par un jardin public, où se trouve actuellement les hôtels Ibis et Novotel et la place Lamoricière (place des martyrs aujourd'hui).

En s'interrogeant sur l'origine de l'appellation de ce quartier par Aouinet El Foul, qui est littéralement traduit par la petite fontaine des fèves. Pour certains anciens habitants du quartier (entretien n° 01), le nom est probablement venu de l'activité importante du commerce des fèves entre les habitants du quartier et les agriculteurs des villages voisins. Ils ajoutent que les vendeurs de fèves se rassemblaient au niveau d'une fontaine en pierre de taille comprenant un large bassin où coulait une eau potable et fraîche (photo n° 1). Ce bassin a malheureusement été détruit pour être occupé par un marché quotidien, connu au niveau régional, par le commerce de bestiaux et de grains. Actuellement, ce lieu est abandonné et la fontaine est fortement dégradée.

La fontaine était considérée comme une œuvre d'art, décrite Badr Eddine Mili (2009 : 09): « *ses eaux musicales dans deux bassins distincts, le petit à l'eau potable, pure et fade destiné à la consommation des gens de passage, le grand recouvert d'une épaisse chape de vase gluante ou s'abreuyaient une multitude de bêtes de somme, chevaux, ânes et dromadaires, tout heureux de se rafraichir, après les longues et harassantes traversés des hauts plateaux* ».

³⁶ Ce qui est confirmé dans les cartes anciennes de la ville de Constantine.

Photo n°01 : La fontaine d'Aouinet El Foul, un œuvre symbolique du quartier



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014.

D'après plusieurs habitants, le quartier était célèbre par la multitude de sources d'eau, dont la majorité ont malheureusement disparues telles que : Aouinet Fridja et Ain Samta, situaient le long de l'avenue du 20 août 1955. Alors que d'autres sources ont été incluses dans les habitations et ont pris les noms des propriétaires (photo n° 2), (entretien n° 01).

Photo n° 02 : Une source d'eau incluse dans une habitation à Aouine El Foul



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

Le quartier Aouinet El Foul est blotti entre le terrain Sabatier et Sidi M'cid. Il a été formé autour de l'avenue du 11 novembre par les ilots du chemin rural n° 3, du terrain Sabatier, de la Merdja, du village nègre et Diar Ferrando ((Badr Eddine Mili, 2009 : 08).

Selon les témoignages de certains anciens habitants (entretien n° 01), ce quartier fut construit sur un ancien cimetière, dont plusieurs débris et tombeaux sont apparus lors de la construction des maisons, à l'époque coloniale et même lors des travaux de réhabilitation de la route après l'indépendance.

Aouinet El Foul constitue actuellement, le prolongement de l'avenue Kitouni Abdelmalek. Il est caractérisé, en amont, par une série d'immeubles modernes de type colonial ayant un cachet de bourgeois. L'immeuble De Bono constituait un bon exemple de l'époque

(photo n° 4). Situé dans la partie haute du quartier, cet immeuble était occupé par les colons européens.

Photo n° 03 : El Merdja, un ex. espace de détente devient un espace délaissé



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

La photo n° 3 montre la présence de construction précaire et un pâturage sauvage.

Photo n° 04 : Immeuble De Bono, le célèbre bâtiment de l'époque coloniale



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

Par contre, la partie basse est occupée de petites maisons coloniales, réservées majoritairement aux autochtones. Ces maisons sont séparées par des ruelles tortueuses en pente. L'avenue bifurque ensuite vers deux chemins vicinaux recouverts de pierrailles et envahis par une végétation spontanée. Ces chemins mènent vers le terrain Sabatier et la Merdja, tous les deux occupés par des constructions précaires. Cette configuration donne au quartier l'image d'une sorte de gros village (Badr Eddine Mili, 2009 : 33).

A l'époque coloniale, le quartier est réputé par son commerce des produits de la ferme, de la tannerie et de la collecte de peaux de vaches, mais aussi de pièces détachées des camions et des tissus de tout genre (Diar Ferrando). Actuellement, le quartier n'enregistre aucune extension urbaine. Néanmoins, on constate une dégradation continue de son cadre bâti.

- Le quartier Kaidi Abdallah

Ce quartier commence par la mosquée El Arkam, construite vers les années 1980, et se termine à la limite de la route nationale n° 27. Il est traversé par une rue qui porte le même nom de Kaidi Abdallah. Ce quartier est caractérisé par une urbanisation accélérée et informelle, en raison des flux migratoires, depuis l'indépendance. Aujourd'hui, certains habitants le nomment par Aouinet El Foul basse, notamment le terrain Sabatier (entretient n° 02). Ce dernier était un terrain appartenant à un colon français qui s'appelait Sabatier. On dit que ce colon a vendu des lots de terrain aux Algériens, sous forme de jardins et sous seing. Ces lots ont été achetés par quatre ou cinq propriétaires, qui les ont ensuite cédés sous forme de petits lots. Ces lots ont servi à la construction d'habitations spontanées en dur. Après la guerre de libération, le nom du terrain Sabatier a été rebaptisé par les habitants de "El Akba", qui veut dire la montée, avant de prendre le nom du martyr Kaidi Abdallah, tué dans ce quartier.

Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah sont des quartiers anciens dont principalement les facteurs historiques et spatiaux ont tissé les modes de naissance et d'évolution urbaine de ces quartiers en suivant une urbanisation anarchique sur des terrains instables.

2. Voies et accessibilité des trois quartiers

Le réseau viaire des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah est un peu particulier; puisqu' on n'observe ni structure claire ni hiérarchie. Ceci est essentiellement lié aux caractéristiques accidentées du site, et le type d'urbanisation qui suivait les grandes voies qui mènent au centre-ville.

Les deux avenues du 20 août 1955 et de kitouni Abdelmalek, qui structurent les trois quartiers, sont reliées à deux points principaux d'accessibilité : le carrefour des martyrs et la route nationale n° 27 qui mène vers les wilayas limitrophes de Constantine; telles que Mila, Jijel, Skikda et Annaba (carte n° 07).

Photo n° 05 : Avenue Kitouni Abdelmalek



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

Photo n° 06 : Avenue 20 Août 1955



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

D'une longueur de 1 km et d'une largeur moyenne de 8 mètres, l'avenue du 20 août 1955, est un axe à deux directions. Elle assure une circulation mécanique entre le carrefour des martyrs et la route nationale n° 27 en passant par le chemin de wilaya n° 2. Ce dernier mène directement vers la route nationale et bifurque vers Sidi M'cid à la fin de l'avenue du 20 août 1955.

Par ailleurs, l'avenue Kitouni Abdelmalek assure une liaison en sens unique de la route nationale en direction du carrefour des Martyres, dans sa partie haute (à l'exception de la circulation du transport public), et en double sens dans sa partie basse. Cette avenue s'étend sur une longueur approximative de 1,2 km, et de 10 mètres de largeur dans sa partie haute avant de rétrécir à environ 8 mètres dans sa partie basse. En outre, les quartiers sont liés entre eux et avec les quartiers voisins par des rues, des ruelles, des pistes et des escaliers qui sont souvent étroits et en pente. On trouve aussi quelques impasses qui marquent l'aspect d'intimité et de solidarité sociale (planche n° 01 et n° 02).

Planche n° 01 : Liaison viaire entre le quartier Kitouni Abdelmalek et les quartiers voisins

Escaliers vers Saint Jean



Escaliers vers Aouinet El Foul



Ruelle vers Saint Jeant



Ruelle vers les maquisards



Impasse ves habitation



Impasse vers un espace vert



Piste vers les maquisards



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

Planche n° 02 : Liaison viaire entre le quartier Aouinet El Foul et les quartiers voisins

Escaliers vers Kitouni



Escaliers vers Kitouni



Ruelle vers Kaidi Abdallah



Piste vers Kaidi Abdallah



Impasse se terminant par une clôture impasse vers un espace vert impasse vers une habitation



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

Sachant que la structure viaire est plus organisée au niveau des deux quartiers Kitouni Abdelmalek et Aouinet El Foul parce qu'ils relèvent d'une urbanisation planifiée de l'époque coloniale. Contrairement au quartier Kaidi Abdallah, dont l'absence totale d'une organisation du réseau viaire, parce qu'il relève d'une urbanisation anarchique. A cet effet, on observe une l'étroitesse et l'état de dégradation des ruelles, ainsi que l'absence d'axes directs reliant ce quartier aux autres quartiers voisins

Photo n° 07 : Piste menant vers le terrain Sabatier



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

Photo n° 08 : Piste menant vers Kaidi



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

Photo n° 09: Étroitesse des escaliers reliant les habitations du quartier Kaidi



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

Photo n° 10: État critique des escaliers reliant les habitations du quartier Kaidi



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

Photo n° 11: Absence de voie reliant le terrain Sabatier et le terrain Kaidi



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

Par contre, les trois quartiers disposent d'un service de transport urbain collectif satisfaisant. Il existe au niveau de l'entrée de l'avenue Kitouni, une station d'autobus. Cette station a été créée après la fermeture de la station Boumezou pour assurer la liaison du centre ville avec les quartiers nord-ouest. Elle regroupe quatre lignes urbaines pour une capacité théorique globale de 1828 places et un parc d'autobus qui avoisine 41 minibus, relevant tous du secteur privé (tableau n° 21).

Tableau n° 21 : Les lignes urbaines du transport collectif à la station de kitouni

| Ligne urbaine | Itinéraire | longueur en Km | Temps de trajet (min) | Nombre de bus | Nombre des places | Nombre des conducteurs |
|---------------|----------------------|----------------|-----------------------|---------------|-------------------|------------------------|
| 1 | Kitouni-Benchergui | 4,3 | 40 | 17 | 969 | 16 |
| 2 | Kitouni-Boudra Salah | 2,3 | 10 | 8 | 296 | 6 |
| 3 | Kitouni-El Djebass | 5,1 | 20 | 8 | 303 | 7 |
| 4 | Kitouni-Salah Bey | 6,3 | 25 | 8 | 260 | 8 |

Source: Direction du transport, 2014

Cependant, il est important d'indiquer que l'emplacement de cette station au bout de l'avenue Kitouni, qui n'est pas conçu pour recevoir une station de transport collectif, a engendré d'énormes problèmes de circulation. Ces problèmes sont aggravés par la mauvaise gestion des opérateurs, qui ne respectent pas les temps d'arrêt et les modes adéquats de stationnement. Ce qui rallonge souvent, temps des trajets parcourus.

Interrogés sur cette situation, les usagers de ces lignes, qu'ils soient piétons ou automobilistes, déplorent ce calvaire journalier en pointant la négligence des collectivités locales (entretien n° 05).

Photo n°12 : Station de bus Kitouni Abdelmalek



Cliché: Bouhouche Ghada, 2014

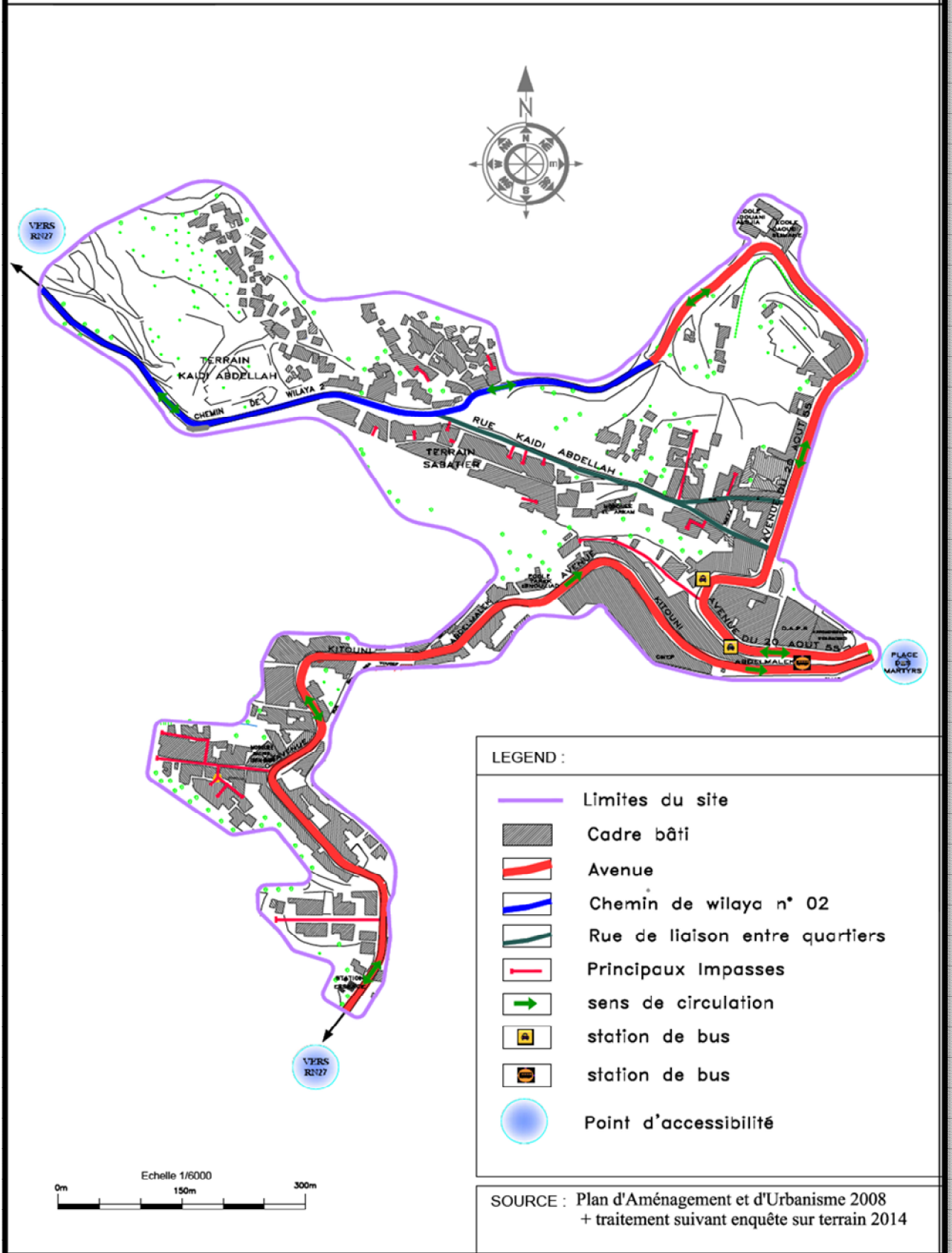
Photo n°13: Congestion de la circulation près de la station de bus Kitouni



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

Au bout de l'avenue du 20 août, et non loin de la station de bus, sont implanté deux stations licites de taxi. Ces taxis assurent à la fois des dessertes urbaines et périurbaines pour une capacité totale d'environ 60 taxi (enquête de terrain mars 2015). Ce qui complique davantage la situation.

Carte n° 07 : voies et accessibilité dans les quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah



La première station assure les destinations vers El Menia, El Hamma et les quartiers limitrophes, notamment les Maquizards. L'autre desserve les quartiers de Sidi M'Cid et Salah Bey, ainsi que les localités environnantes de Messaoud Boudjeriou et Ibn Ziad. Ajoutée à cela l'existence de taxis clandestins tout près des stations licites. Or, vu le manque de parking, on constate un stationnement anarchique, tout au long des avenues et des ruelles des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah (planche n° 03).

Planche n° 03 : Absence d'aires de stationnement pour les quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah

Stationnement au long de l'avenue A.Kitouni



Stationnement le long de l'avenue du 20août



Stationnement le long chemin de wilaya n°02



Stationnement au long de ruelle d'Aouinet El Foul



Clichés : Bouhouche Ghada, 2014

Malgré l'importance du réseau routier dont disposent les quartiers d'étude, ils souffrent néanmoins de problèmes de circulation automobile, de l'étroitesse des trottoirs et de la dégradation des routes. Ce dernier point est du au phénomène de glissement du terrain et l'addition du manque de maintenance et de réhabilitation.³⁷

3. Potentialités d'animation par les équipements et les activités commerciales

Les équipements et les activités commerciales jouent un rôle important dans la structuration des quartiers. Ils sont, d'un côté, un élément de base pour les collectivités locales dans l'organisation et la planification des quartiers, et de l'autre côté, ils sont des lieux de rencontres, d'animation. Autant de repères qui aident à renforcer le lien social et le développement d'un potentiel économique.

Ces deux éléments, qu'ils soient de type public ou privé, constituent une source concrète de satisfaction à deux niveaux; politique et socio-économique. En outre, ils aident à identifier le degré d'intégration et d'indépendance des quartiers par rapport aux autres.

Selon des critères et des normes établis par la planification urbaine, le quartier doit posséder au minimum les équipements de première nécessité qui répondent aux besoins quotidiens et fréquents des habitants, tels que les équipements scolaires, sportifs, commerciaux, et les soins primaires.³⁸ En général, ces critères varient d'un pays à un autre, et d'une échelle géographique à une autre.

Au niveau des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah, on a observé une hétérogénéité de la répartition des équipements avec un déficit des équipements nécessaires de type scolaire, culturel, sportif, commercial et administratif. En plus, de l'absence totale des équipements sanitaires et sécuritaires.

³⁷ Situation confirmée par les habitants des quartiers lors de nos entretiens avec certains chauffeurs et habitants, en novembre 2014. De plus, on a relevé à ce sujet de nombreux articles parus dans la presse locale. A titre d'exemple : Avenue Kitouni Abdelmalek l'anarchie à son comble (El Watan du 08/10/2013), L'avenue Kitouni Abdelmalek étouffe (El Acil du 08/01/2013), Aouinet El Foul sombre dans la décrépitude (El Watan du 22/10/2013) (voir annexe n° 04).

³⁸ En Algérie, dans le domaine de la planification et de l'urbanisme on fait référence à la grille nationale des équipements pour identifier les besoins nécessaires des équipements selon les différentes échelles géographiques, dont deux critères décisifs : le nombre des logements et de la population.

D'ailleurs, le quartier Kaidi Abdallah ne dispose que d'équipements culturels représentés par deux mosquées et une école coranique annexée à la mosquée. Cela reflète le caractère anarchique de son urbanisation. En revanche, les deux autres quartiers disposent de quelques principaux équipements, mais qui restent insuffisants vu la situation privilégiée de ces quartiers et le nombre de population qui y réside. Un de ces équipements et peut être le plus important, est le siège du secteur urbain de Sidi Rached. Il a été installé dans l'ancien garage Peugeot, au niveau du quartier d'Aouinet El Foul. Il constitue, d'ailleurs, le point de repère le plus en vue du quartier.

Photo n°14: Siège du secteur urbain Sidi Rached avant sa réhabilitation



Source : <http://bazoga.over-blog.com>

Photo n°15 : Siège du secteur urbain Sidi Rached après réhabilitation en 2012



source : www.facebook.com/ConstantineProgress

Concernant les équipements éducatifs et culturels, on note un manque flagrant de ce genre d'équipement qui reste restreint à l'existence de trois écoles primaires dans les quartiers kitouni et Aouinet El Foul. A cet effet, les élèves des paliers moyen et secondaire sont obligés de se déplacer vers les quartiers voisins, notamment au Coudiat.

Photo n° 16 : École Tarek Ibn Ziad au quartier Kitouni Abdelmalek



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

Photos n°17 et n°18 : Les deux écoles Daoudi Slimane et Adwani Aldjia à Aouinet El Foul



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014 et : <http://www.panoramio.com/photo/3936833?>

Les équipements sportifs sont présents à travers deux salles de sports dédiées à la musculation et un petit terrain de jeux sans aucun aménagement et de plus inaccessible, car situé dans une propriété privé (photo n° 19).

Photo n° 19 : Un terrain de jeu dans une propriété privée à Aouinet El Foul



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

Par ailleurs, on note le manque d'espaces commerciaux, notamment après la fermeture et de l'ancien marché d'Aouinet El Foul.

L'insuffisance des équipements conduit vers une dépendance aux quartiers voisins pour assurer les besoins des habitants. Sachant que les quartiers kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et kaidi sont des quartiers péricentraux. Situation qui donne à ces derniers l'avantage de la proximité du centre ville et l'appartenance à une échelle géographique qui dépasse les limites des quartiers d'étude.

Tableau n° 22 : Les équipements existants au niveau des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah

| Quartier | Kitouni abdelmalek | Aouinet el foul | Kaidi abdallah |
|---------------------------------------|--|---|--|
| équipements | | | |
| Administratifs | -Siège du croissant rouge, ex. crèche. -dépôt CNEP. | -Siège d'arrondissement APC secteur urbain de Sidi Rached. -Siège APC de publicité. -Union nationale des chauffeurs de taxi. -Direction d'Aménagement des ressources publiques (DAPR). | / |
| Educatifs Culturels Et cultuels | -Atelier d'apprentissage de couture. -Ecole coranique en construction. -Ecole primaire. -Mosquée (El Ibrahimy). | -2 écoles primaires. | - Mosquée (EL Arkam). -Ecole coranique. |
| Sportifs | / | -2 salles de sports (muscultation). -Terrain de jeux (propriété privée). | / |
| Industriels | -Entreprise Lassifer import et export (farine et semoule), nouvellement construite. | -Entreprise miroir de Constantine (vitres). -Entreprise Baadache du commerce du fer, d'aluminium, de vitres et de matériaux de construction. -tannage de cuir. | / |
| service | -Station de bus. -Hotel Synos. -Station d'essence. | -Parking. -coopérative des fruits, légumes et produits alimentaires(COFEL) -2 stations de taxi. | / |

Source: enquête du terrain, 2014

Il est à noter que les principaux équipements dont disposent les trois quartiers sont installés sur les deux axes principaux: l'avenue du 20 août 1955 et l'avenue Kitouni Abdelmalek.

La même chose est observé pour les activités commerciales, qui sont situées au niveau ces deux rues principales dans une mixité des fonctions résidentielles et commerciales. D'abord, ces deux rues ont abrité des commerces spécialisés de gros, tels que les dattes, les céréales, la semoule, et le textile, entre autres.

Aujourd'hui, on observe une légère mutation des espaces de commerce, notamment l'apparition de petit commerce de détail, de service, d'artisanat et quelques fonctions libérales. Il est à noter aussi l'existence d'un nombre significatif de commerce informel (planche n° 04), dont on note souvent des petites camionnettes stationnées en permanence sur les trottoirs (photos n° 20 et n° 21).

Photo n°20 : Commerce informel via une camionnette à l'avenue Kitouni Abdelmalek



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

Photo n°21 : Le commerce informel : précarité et occupation anarchique du trottoir à Kitouni



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

Planche n° 04 : Exemples de commerce informel au niveau des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah

Kitouni Abdelmalek
Magasin couvert d'un rideau



Ancien marché Aouinet El Foul
Abattage illicite



Kaidi Abdallah
Petite magasin non aménagé



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

Cette mutation se manifeste aussi de nombreuses cessations d'activités pour des raisons diverses. Litiges familiaux après une succession, relogement de certains commerçants à la nouvelle Ali Mendjeli, la récession de certains types d'activités, sont les principales raisons. (Entretien n° 04). Situation qui a conduit à la vente ou bien à la location de certains magasins ou bien à la fermeture de certains d'autres. Le quartier Kitouni Abdelmalek est le plus important quartier dans lequel se concentre un nombre important des magasins le long de l'avenue. Selon notre enquête en avril 2014, on a compté 103 magasins, dont 42 sont fermés; soit un taux de 41% de l'ensemble des magasins recensés. A l'addition de 23 garages fermés et non identifiables. Le quartier Aouinet El Foul englobe 79 magasins, dont 35 sont fermés; soit un taux de plus de 44% du nombre total des magasins. Alors que le quartier Kaidi Abdallah, vu son caractère anarchique, on a noté quelques magasins seulement, spécialisés dans le commerce de consommation, spécifiquement de l'alimentation générale et un petit café. Ces magasins sont difficilement visibles, car tous situés au bout du chemin de wilaya n° 02. Ils occupent les rez-de-chaussée de certaines constructions informelles.

Tableau n° 23 : Répartition des activités commerciales dans les quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah

| Type d'activité | Commerce de consommation | | Commerce du service | | Commerce artisanal | | Fonctions libérales | |
|-----------------------|---|------|---|------|--|------|----------------------|------|
| quartier | activité | Nbre | activité | Nbre | activité | Nbre | activité | Nbre |
| Kitouni Abdelmalek | -Fast food | 2 | -KMS graveur, timbres et immatriculations | 1 | -bijouterie | 1 | -médecin | 3 |
| | -alimentation générale | 11 | -librairie | 4 | -réparation des articles d'électroménagers | 1 | -avocat | 2 |
| | -boulangerie | 1 | -taxiphone | 3 | -réparation et soudure des articles de serronnerie | 1 | -huissier de justice | 1 |
| | -gâteaux traditionnels | 1 | -coiffure homme | 1 | -menuiserie | 3 | -comptable | 1 |
| | -crèmes et confiserie | 1 | -cyber café | 1 | -mécanique | 4 | | |
| | -légumes et fruits | 1 | -habillement homme | 1 | -chauffage et plomberie | 1 | | |
| | -boissons en gros | 1 | -plastification et photocopie | 1 | -soudure | 1 | | |
| | -tabac | | -café | 1 | | | | |
| | | | -hammam | 1 | | | | |
| | | | -torréfaction | 1 | | | | |
| | | | -autoécole | 1 | | | | |
| | | | -pièces détachées | 2 | | | | |
| | | | -produits cosmétiques | 1 | | | | |
| | | | -mobiliers | 3 | | | | |
| | | | -matériaux de construction | 1 | | | | |
| | total | 19 | total | 23 | total | 12 | total | 7 |
| Aouinet El Foul | -fast food | 4 | -taxiphone | 6 | -mécanique | 2 | néant | |
| | -boissons en gros | 1 | -tissu et textile | 3 | -réparation des roues | 2 | | |
| | -alimentation générale | 6 | -quincaillerie | 1 | -réparation des radiateurs | 2 | | |
| | -boulangerie | 1 | -café | 2 | -réparation des articles d'électroménagers | 1 | | |
| | -laiterie. | 1 | -douche | 2 | -forgeron | 1 | | |
| | -tabac | 1 | -vente des papiers et géniques en gros | 1 | -menuiserie | 1 | | |
| | | | -décoration et revêtement des véhicules | 1 | -vente des articles en cuivre | 1 | | |
| | | | -coiffure homme | 1 | | 1 | | |
| | | | -coiffure femme | 2 | | | | |
| | | | -librairie | 1 | | | | |
| | | | -articles et accessoires ménagers | | | | | |
| | total | 14 | total | 21 | total | 9 | total | / |
| Kaidi.A | Un petit café et quelques magasins principalement d'alimentation générale | | | | | | | |

Source : enquête de terrain, année 2014

La présence des commerces, et quelques équipements au niveau des quartiers ne constitue pas pour autant des éléments d'attractivité, notamment chez les jeunes. Ces derniers cherchent plutôt des équipements sportifs, culturels ou de loisirs. Ainsi l'absence de tels équipements, diminue l'attractivité des quartiers. Néanmoins, ces derniers tirent leur animation des rues principales qui les constituent.

4. Des quartiers qui se vident de leurs populations

Lors de notre première observation des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah, on a constaté qu'il y a des espaces vides et des constructions en ruines. Faut-il rappeler que ces quartiers ont connu une régression à deux niveaux : population et habitat. Le phénomène de glissement du terrain a eu raison des constructions les plus vulnérables et a vidé petit à petit ces quartiers de leurs habitants.

Pour consolider notre observation, il paraît indispensable de recourir à l'analyse des données statistiques en comparant les données de deux recensements successifs de la population et de l'habitat (RGPH), ceux de 1998 et de 2008. Cela va nous permettre de mesurer l'évolution réelle de la population et de l'habitat. Mais, vu l'absence de données concernant les quartiers d'étude directement, on a eu recours à l'utilisation des données par district de chaque quartiers.³⁹

Les quartiers d'étude occupent une superficie approximative de 28 hectares⁴⁰. Cette surface comportait 1180 constructions en 1998 (RGPH, 1998), elle n'en compte plus que 663 en 2008 (RGPH, 2008), ce qui représente 517 constructions en moins, soit près de 44 % en dix ans.

Les constructions recensées englobent un parc de 2463 logements en 1998 qui a chuté lui aussi à 1551 logements en 2008, soit une différence de 912 unités, ce qui représente 37 %. Le parc de logements est réparti en trois catégories selon le type d'occupation: logements habités, logements inhabités et logements à usage professionnel (tableau n° 24).

³⁹ Voir dans l'annexe n° 05 : la répartition des districts des quartiers d'étude. Notant que l'utilisation ce genre des données donne des statistiques approximatives mais bénéfiques pour atteindre l'objectif de notre étude.

⁴⁰ Mesurée à travers google earth Professionnel.

Tableau n° 24 : Répartition du parc d'habitat selon les catégories de logements au niveau des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah (1998-2008)

| Année | Année 1998 | | | | | Année 2008 | | | | |
|--------------------|---------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|---------|------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|------|
| | Type quartier | Nombre de constructions | Nombre de logements | | | total | Nombre de constructions | Nombre de logements | | |
| habités | | | inhabités | A usage professionnel | habités | | | Inhabités | A usage professionnel | |
| Kitouni abdelmalek | 431 | 1035 | 69 | 21 | 1125 | 273 | 552 | 64 | 20 | 636 |
| Aouinet el foul | 132 | 246 | 11 | 27 | 284 | 80 | 217 | 13 | 6 | 236 |
| Kaidi abdallah | 617 | 1027 | 12 | 15 | 1054 | 310 | 669 | 8 | 2 | 679 |
| site | 1180 | 2308 | 92 | 63 | 2463 | 663 | 1438 | 85 | 28 | 1551 |

Source: RGPH 1998 et 2008, ONS de Constantine

En dix ans, la régression des constructions a touché les trois quartiers d'une intensité plus ou moins forte. Elle est cependant plus significative et d'intensité presque équivalentes au niveau des quartiers Kitouni Abdelmalek et Kaidi Abdallah, dont presque la moitié du parc d'habitat a disparu. En parallèle à ce phénomène, on observe une légère augmentation du nombre des logements inhabités. En effet, le nombre de logements inhabités est passé de 3,73% du parc total de logements en 1998 à 5,4% en 2008, dont la plupart sont implantés au niveau du quartier Kitouni Abdelmalek (tableau n° 24). De même, le nombre de logements à usage professionnel a connu lui aussi une diminution significative, notamment dans les deux quartiers d'Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah. Et, de toute logique, le nombre de population a également diminué. En dix ans, de 1998 à 2008, près de 6178 habitants ont quitté leurs quartiers notamment ceux des quartiers Kitouni Abdelmalek (3316 habitants) et Kaidi Abdallah (2799 habitants) (tab. n° 25).

Tableau n° 25 : Évolution de la population dans les quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah entre 1998 et 2008

| Désignation quartier | Superficie (hectares) | Année 1998 | | | Année 2008 | | |
|----------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|---------------------------|-------------------|----------------------|---------------------------|
| | | Nombre de ménages | Nombre de population | Densité de la population* | Nombre de ménages | Nombre de population | Densité de la population* |
| Kitouni abdlmalek | 7,4 | 1071 | 5883 | 795 | 589 | 2567 | 346,89 |
| Aouinet el foul | 9,6 | 254 | 1188 | 123,75 | 236 | 1125 | 117,18 |
| Kaidi abdallah | 11 | 1039 | 6043 | 549,36 | 720 | 3244 | 294,90 |
| site | 28 | 2364 | 13114 | 468,35 | 1545 | 6936 | 247,71 |

*densité de la population (habitant/ hectare)= $\frac{\text{nombre de population}}{\text{superficie(en hectares)}}$

Source: RGPH 1998 ET 2008, ONS de Constantine

De même, le taux d'occupation par logement à lui aussi diminué, passant de plus ou moins cinq personnes par logement en 1998 à plus ou moins quatre en 2008 (tableau n° 26). Il faut reconnaître que ce n'est pas une diminution significative, mais ça reflète un desserrement de la cohabitation.

Tableau n° 26 : Répartition de la densité de la population au niveau des quartiers Kitouni Abdelmaek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah (1998-2008)

| Désignation quartier | Année 1998 | | | Année 2008 | | |
|----------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|
| | Nombre de population | Nombre de logements | Densité par logement* | Nombre de population | Nombre de logements | Densité par logement* |
| Kitouni abdelmalek | 5883 | 1125 | 5,22 | 2567 | 636 | 4,03 |
| Aouinet El Foul | 1188 | 284 | 4,18 | 1125 | 236 | 4,76 |
| Kaidi Abdallah | 6043 | 1054 | 5,73 | 3244 | 679 | 4,77 |
| site | 13114 | 2463 | 5,32 | 6936 | 1551 | 4,47 |

*Représente le taux d'occupation par logement (habitant/logement) = $\frac{\text{nombre de population}}{\text{nombre de logement}}$

Source: RGPH 1998 et 2008, ONS de Constantine

En outre, pour identifier les nuances de la densité urbaine au niveau des quartiers d'étude, nous avons du recourir à un autre indicateur : la densité de l'habitat. Cet indicateur nous permet d'identifier la régression du nombre de logement par hectare. Pour cela, nous nous sommes appuyés sur les densités résidentielles brutes, qui intègrent la surface des constructions, des voiries et des équipements (tableau n° 27).

Tableau n° 27 : Répartition des densités brutes de l'habitat dans les quartiers kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah (1998-2008).

| Désignation quartier | Superficie (hectares) | Année 1998 | | Année 2008 | |
|----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| | | Nombre de logements | Densité de l'habitat* | Nombre de logements | Densité de l'habitat* |
| Kitouni Abdelmalek | 7,4 | 1125 | 152,02 | 636 | 85,94 |
| Aouinet El Foul | 9,6 | 284 | 29,58 | 236 | 24,58 |
| Kaidi Abdallah | 11 | 1054 | 95,81 | 679 | 61,72 |
| Ensemble | 28 | 2463 | 87,96 | 1551 | 55,39 |

*Densité de l'habitat de type résidentielle brute (logement/hectare) = $\frac{\text{nombre de logements}}{\text{superficie}}$

Source: RGPH 1998 ET 2008, ONS de Constantine

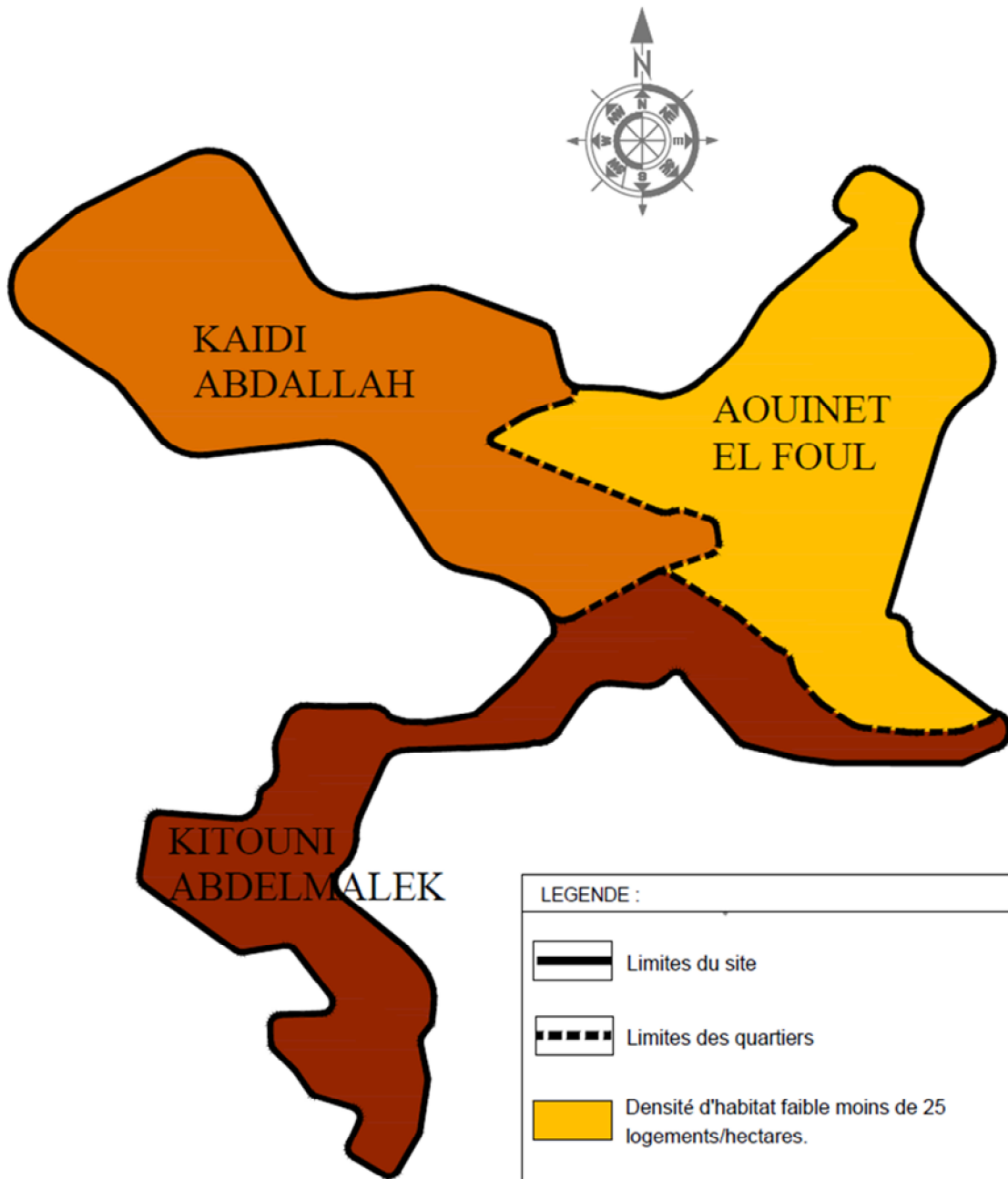
Les résultats du tableau n° 27, montrent clairement une diminution nette des densités de logements par hectare entre les deux recensements dans les trois quartiers, avec un net recul pour le quartier Kitouni. Ce dernier a perdu près de la moitié de ses logements durant la même période.

Par ailleurs, et si on se focalise sur les données de l'année 2008, on constate que la plus faible densité par rapport aux autres quartiers a été enregistrée par le quartier d'Aouinet El Foul, qui ne dépasse pas 25 logements par hectare. Cela est dû principalement à la domination de l'habitat individuel colonial. Par contre, Kaidi Abdallah est le quartier qui se caractérise par une densité moyenne de logements qui avoisine 62 logements par hectare, à cause de la concentration de l'habitat informel, plus précisément des constructions spontanées en dur.






La densité la plus forte est enregistrée par le quartier Kitouni Abdelmalek. Elle atteint presque 86 logements par hectare, en raison de la prédominance de l'habitat collectif et semi-collectif.

Les indicateurs de densités urbaines enregistrées par les trois quartiers d'étude durant la période allant de 1998 à 2008, on peut confirmer notre hypothèse de départ. C'est-à-dire que, la zone d'étude a connu une régression conjointe de la population et de l'habitat. En cause, le phénomène de glissement qui affecte de larges zones des trois quartiers combiné à une politique volontariste de relogement des habitants. On comprend que devant des situations d'urgence, l'État ne fait pas dans la dentelle, est rase systématiquement les bâtisses menacées. Cette manière de faire ne donne aucune chance au renouvellement urbain.

Carte n° 08 : la répartition des densités de l'habitat au niveau des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah, année 2008



LEGENDE :

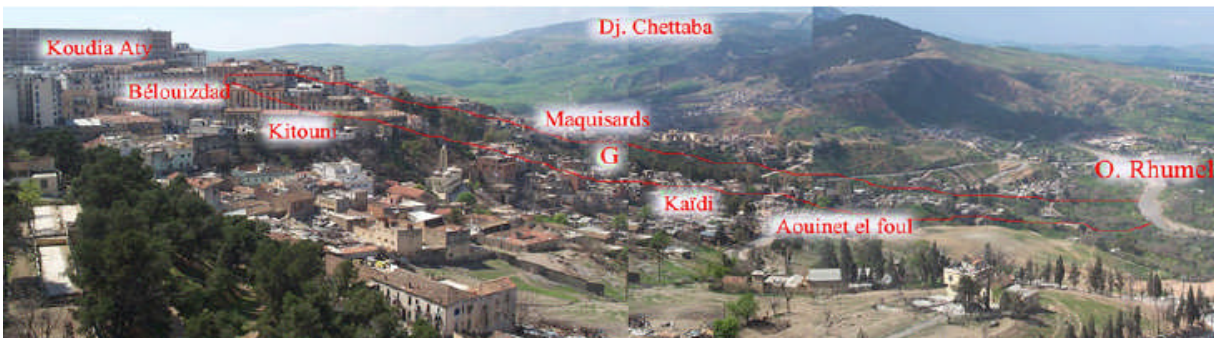
-  Limites du site
-  Limites des quartiers
-  Densité d'habitat faible moins de 25 logements/hectares.
-  Densité d'habitat moyenne entre 25 et 62 logements/hectares.
-  Densité d'habitat forte plus de 85 logements/hectares.

SOURCE : fond de carte PDAU 2008 + données RGPH 2008

5. Le phénomène de glissement du terrain

La zone de glissement Belouizded-Kitouni-Kaidi, constitue l'un des principaux sites de glissement indiquée dans l'étude technique établie pour Constantine en 2005. Cette étude a été répertoriée dans le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de Constantine (révision du PDAU de Constantine, phase 1, étude physique, 2010). Cette zone est située sur un versant de pente moyenne de 25%, comportant, d'amont en aval, les quartiers: Belouizded, Kitouni, Les Maquisards, Kaidi et Aouinet El Foul (figure n° 13).

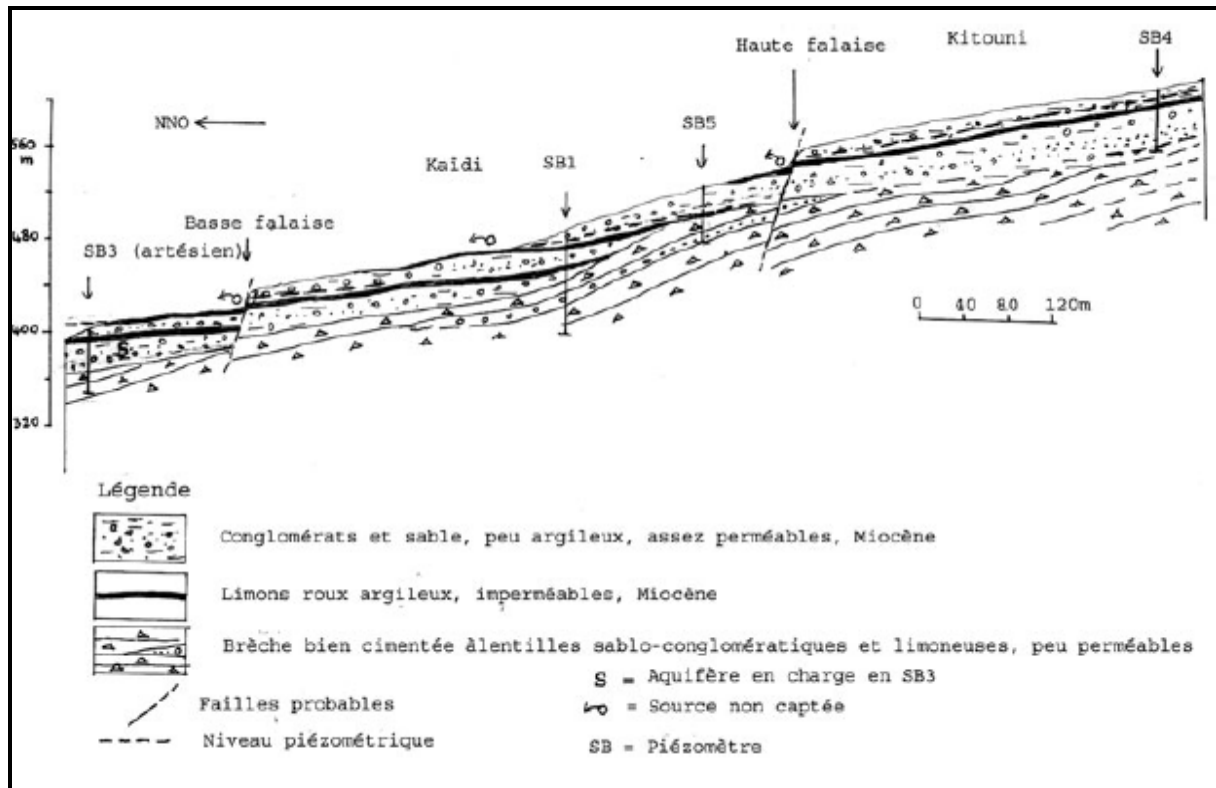
Figure n° 13 : Vue générale des glissements de terrain de Belouizdad



Source : Rachid Bougdel et al., 2013

Au niveau de cette pente, deux falaises conglomératiques abruptes de 10 à 15 m de hauteur sont situées à deux points essentiels. Le plus haut est en contrebas des quartiers Kitouni-Maquisards, à la cote de 530 m. Le plus bas est dans la partie aval du glissement Aouinet El Foul-Kaidi, à 250 m du Rhumel sur la rive gauche à la cote de 420 m (Rachid Bougdel et al, 2013) (figure n° 14).

Figure n° 14 : Coupe géologique du versant instable de Belouizdad



Source : Rachid Bougdel et al, 2013

La principale formation géologique du versant est argilo-conglomératique Miocène épaisses recouvertes par des collusions de même nature. Ce versant est constitué par d'anciens remblais d'épaisseurs variables; ils sont notamment épais en aval de Kitouni et sur les pentes de Kaidi (Rachid Bougdel et al, 2013).

Photo n° 22 : Formation géologique argilo-conglomératique en aval du quartier Kitouni Abdelmalek



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014.

Photo n° 23 : Formation géologique argilo-conglomératique au quartier Kaidi Abdallah



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

De par leur situation péricentrale, les quartiers situés le versant de Belouizdad, ont connu depuis l'indépendance, une urbanisation galopante et anarchique, notamment dans leur partie basse. L'urbanisation s'est réalisée aux dépens des terres agricoles; c'est le cas du quartier Kaidi Abdallah. Cela a engendré une modification morphologique importante suite aux actions anthropiques, de terrassement, de construction et d'ouverture de routes.

Résultat, ce site a connu des mouvements gravitaires préoccupants ayant comme source les désordres urbains provoqués par une urbanisation non contrôlée. Ce désordre a affecté le cadre bâti. Sachant que ces mouvements sont lents, dont le taux général s'élève à 0,5 cm/année. Donc, les dommages que subissent les constructions sont le résultat des masses glissantes cumulées sur plusieurs années, aggravées par l'effet de l'urbanisation (étude de glissement du terrain à Constantine, DUC, 2005).

Les quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah constituent un exemple révélateur du phénomène de glissement du terrain qui affecte ce versant. En 1972, le quartier Kaidi Abdallah, dans la partie basse du versant, a connu un important mouvement gravitaire qui a remonté jusqu'aux quartiers Aouinet El Foul, Kitouni Abdelmalek et Belouizded en affectant plus de 20 hectares et en touchant plusieurs quartiers du centre ville (étude de glissement du terrain à Constantine, DUC, 2005).

Ce glissement a engendré l'évacuation de 1543 familles vers d'autres sites (M-T Benazouz, 1999). L'État a ensuite lancé, dans le cadre du premier plan quadriennal (1970-1973), des programmes spéciaux d'urgence pour le relogement des sinistrés du glissement du quartier Kaidi Abdallah en 1972. A cet effet, un total de 2001 logements a été dédié en 1974 aux sinistrés vers notamment les cités de Ziadia et de Daksi (K Merrouche et al, 1986). En 1985, un peu plus de dix ans plus tard, un autre glissement de terrain a touché le quartier Kaidi Abdallah, mais d'une intensité inférieure au précédent. En 1993, le même phénomène touche l'avenue Kitouni Abdelmalek. Des masses glissantes en pente ont atteint une vitesse de quelques centimètres voir même des décimètres par heure, dont la profondeur de chaque bloc glissant est estimé entre 8 et 12 m (étude de glissement du terrain à Constantine, DUC, 2005).

Ces glissements de terrain, ont engendré la dégradation du cadre bâti et la démolition des bâtisses, libérant ainsi de larges surfaces. Mais chose étonnante, en 1990, les surfaces libérées ont été réoccupés par un habitat précaire. Et ce n'est qu'au début des années 2000 que les autorités locales, ont procédé à la démolition des bâtisses construites et le relogement des familles à Bekira notamment et vers d'autres localités de Constantine.

Dans leur lutte contre le phénomène de glissement du terrain au niveau de ces quartiers, les autorités locales procèdent depuis les années 2000 au relogement des habitants sinistrés et la

démolition des bâtisses évacuées (tableau n° 12, p 84). En signalant que les autorités locales, lors des opérations de démolition exigent de préserver les fondations des bâtisses pour former des murettes qui aident à soutenir le sol et à minimiser l'effet de glissement du terrain. Malheureusement, délaissés, les espaces libérés sont envahis par les déchets sauvages et les débris des bâtisses démolies. A l'exception de l'implantation anarchique de quelques arbres de type Eucalyptus. Il aurait été préférable d'implanter des arbres fruitiers, tels que les oliviers ou les figuiers, répondus par leurs caractéristiques favorisant la cohésion du sol et leurs rendements économiques.

En raison du phénomène de glissement du terrain, les quartiers ont perdu une surface bâtie de l'ordre de trois hectares au quartier Kaidi Abdallah, et de près d'un hectare à Aouinet El Foul et la démolition de quelques bâtisses le long de l'avenue Kitouni Abdelmalek (photo n° 24 et figure n°15).⁴¹

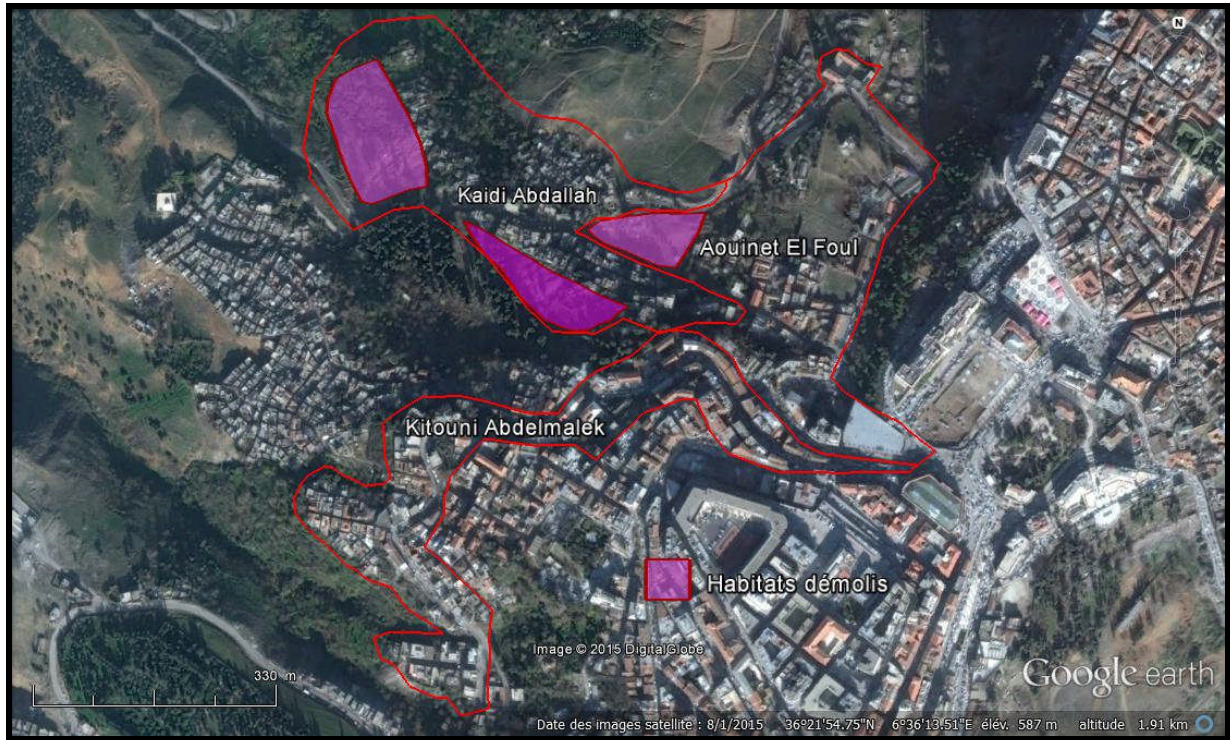
Photo n° 24: Bâtisses démolies au niveau du quartier Kitouni Abdelmalek



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

⁴¹ Surfaces mesurées à travers Google earth professionnel.

Figure n° 15: Les espaces urbanisés libérés au niveau des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah



Source: Google earth + traitement

Planche n° 05 : Des espaces libérés au niveau des quartiers d'étude; un état de délaissement et d'abondance



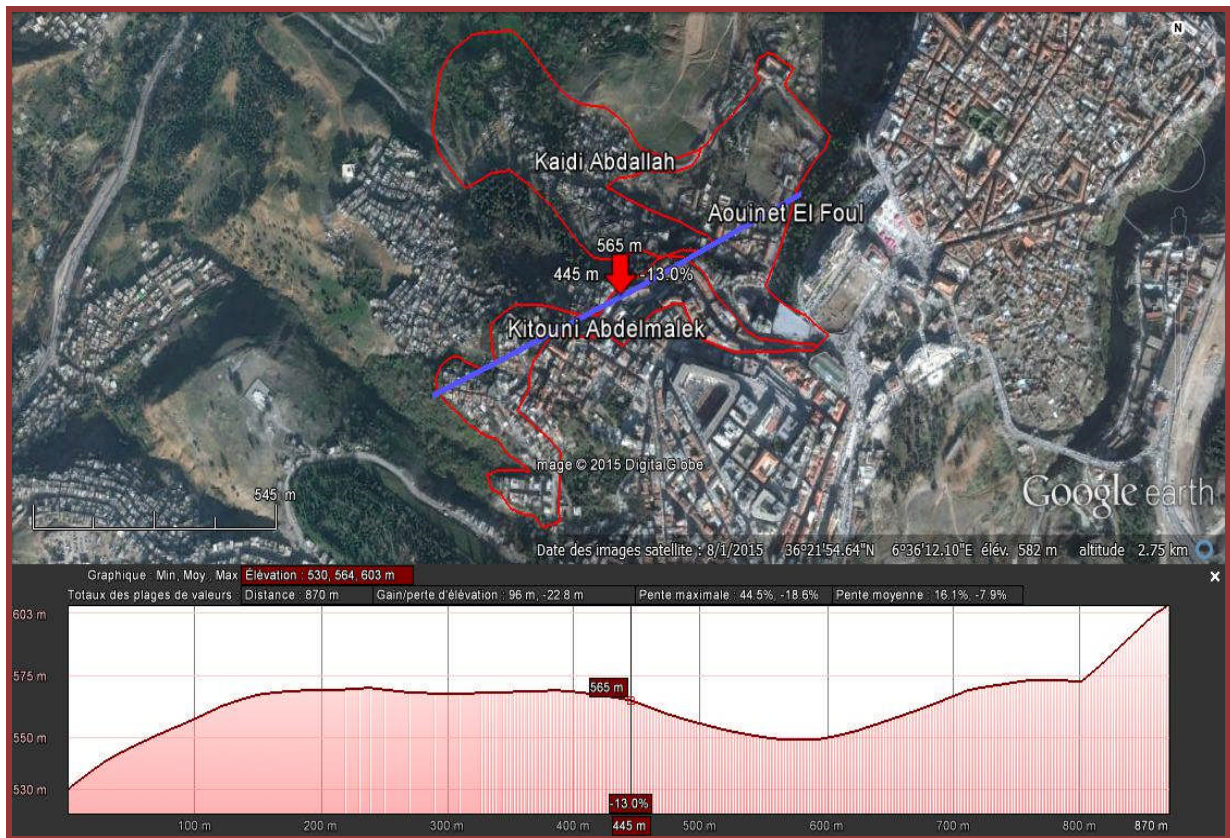
Bâtisses démolies en laissant des murettes pour minimiser l'effet du glissement du terrain

Espace délaissé occupé par une décharge sauvage



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

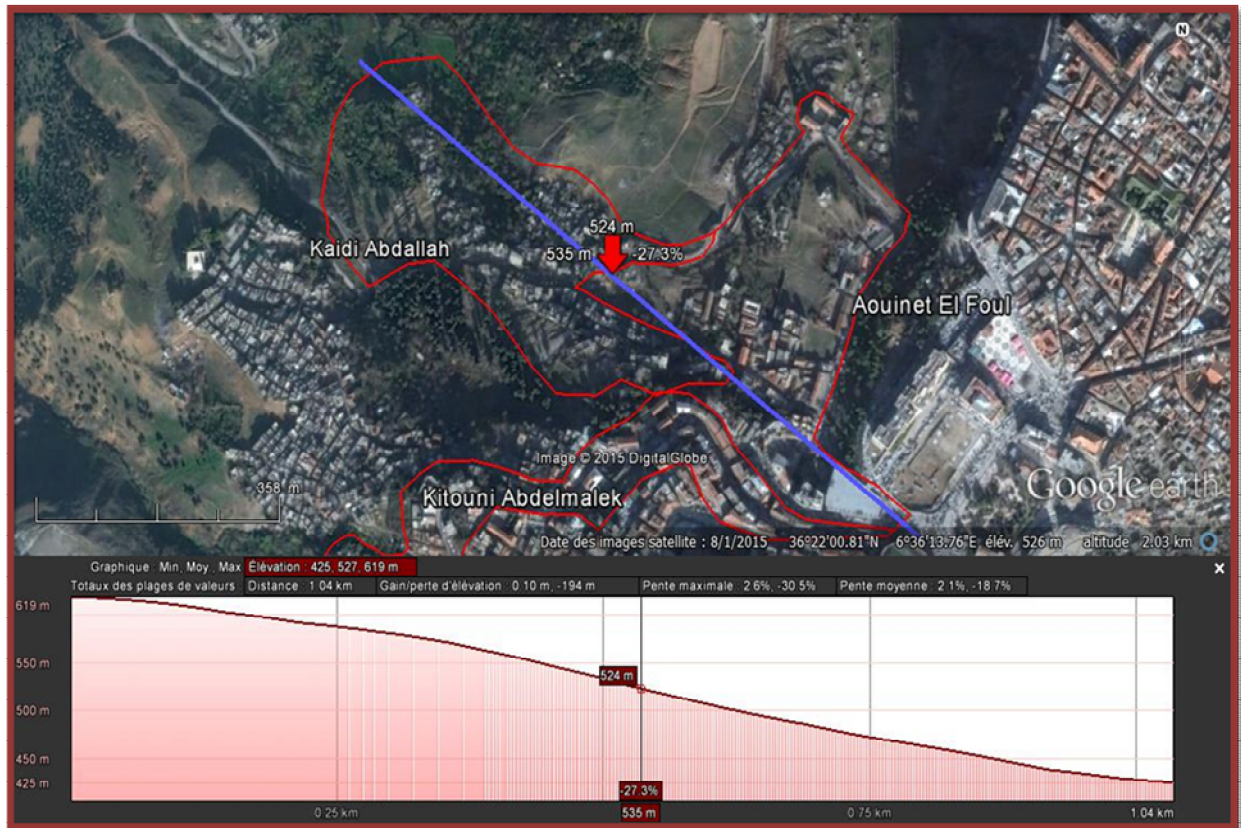
Figure n° 16: Profile topographique d'orientation Sud-ouest à Nord-est du site



Une courbe irrégulière dont la pente moyenne est de 16% et la pente maximale est de 44%. On observe donc, une augmentation de la pente topographique depuis la partie aval du quartier Kitouni jusqu'à une stabilisation d'altitude jusqu'à l'école Tarek Ibn Ziad (environ 565 m), et puis une baisse d'altitude près du terrain Sabatier et enfin une forte pente au niveau du quartier Aouinet El Foul, le long de l'avenue du 20 août 1955.

Source: Google earth + traitement

Figure n° 17: Profile topographique d'orientation Est vers Nord-ouest du site



Une courbe décroissante de l'Est vers le Nord-Ouest, depuis le quartier Aouinet El foul depuis le siege du secteur urbain, enregistre l'altitude la plus élevée (environ 600 m), en passant par le terrain Sabatier, et puis une baisse significative est observée depuis le chemin de Wilaya n° 02 (environ 524 m) vers Kaidi Abdallah dont l'altitude atteint 400 m. On constate une équivalence presque entre la pente moyenne et celle maximale qui sont respectivement de 2,1% et de 2,6%.

Source: Google earth + traitement

Les quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah, en plus de leur nature lithologique, sont caractérisés par une topographie accidentée, d'orientation Nord-est, notamment au niveau du quartier Aouinet El Foul, et en amont du quartier Kitouni. Par contre, le quartier Kaidi Abdallah est moins accidenté, notamment dans sa partie basse (figures n° 16 et n° 17). Et subissent une urbanisation anarchique qui a favorisé l'aggravation de glissement par la stagnation et l'infiltration des eaux naturelles et usées.

D'un autre côté, le climat semi aride favorise la sécheresse et la fissuration du sol, car après une période froide et pluvieuse en hiver, arrive une période sèche favorisant l'opération de suintement des eaux déjà infiltrées en sous-sol, surtout en présence des vents sirocco.

En effet, l'état dégradé du réseau d'eau potable et d'assainissement, et les rejets incontrôlés des constructions illicites, des branchements illicites et l'absence de drainage jouent, avec le manque du couvert végétal, un rôle important dans l'instabilité des terrains. Les plus graves problèmes sont observés au niveau du quartier Kaidi Abdallah où on observe des fuites d'eau potable et usée, notamment dans le quartier Kitouni Abdelmalek (évacuation des eaux usées à ciel ouvert au niveau des impasses où se trouvent la mosquée Bachir Ibrahim le et terrain Besbeyous, et Les Maquisards).

Selon les habitants interrogés, deux à trois caniveaux, existaient durant la période coloniale pour l'évacuation des eaux usées de l'avenue Kitouni Abdelmalek vers vers l'Oued, en passant par Kaidi Abdallah. Le plus important des deux caniveaux était destiné à évacuer les eaux usées de l'ex. Brasserie de bière VOLVE qui existait dans le quartier Kitouni (photos n° 25 et n° 26). Ce dernier est bouché par des couches épaisses de béton. S'ajoute à cela, d'importants volumes d'eau provenant de deux Hammams, au niveau des quartiers Kitouni Abdelmalek et les Maquisards (entretien n° 06), (photos n° 27 et n° 28).

Photos n° 25 et n° 26 : Problème d'assainissement à Kitouni (immeuble VOLVE)



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

Photo n° 27: Rejet incontrôlé des eaux potable et usées du quartier des Maquisards vers Kaidi Abdallah



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

Photo n° 28: Ancien caniveau abandonné au niveau du quartier Kitouni Abdelmalek



Cliché : Bouhouche Ghada, 2014

Actuellement, les quartiers sont sujets au phénomène de glissement, notamment dans les périodes de fortes précipitations, dont les signes d'instabilité sont observés sur les routes et les bâtisses qui sont souvent gravement endommagés (photos n° 29 et n° 30).

La rue Kitouni subit fréquemment la récurrence du phénomène de glissement notamment au niveau de l'école Tarek Ibn Ziad (photo n° 31), jusqu'au siège du Croissant rouge le service d'urbanisme de l'APC, cette zone a fait l'objet de plusieurs réhabilitations après chaque problème d'affaissement, dont le plus important était enregistré le 20 décembre 2012.

Photo n° 29 et n° 30: Rue affaissée et maisons fissurées au quartier Kitouni Abdelmalek



Source : Bougdel et al, 2013 et cliché de BouhoucheGhada, 2014

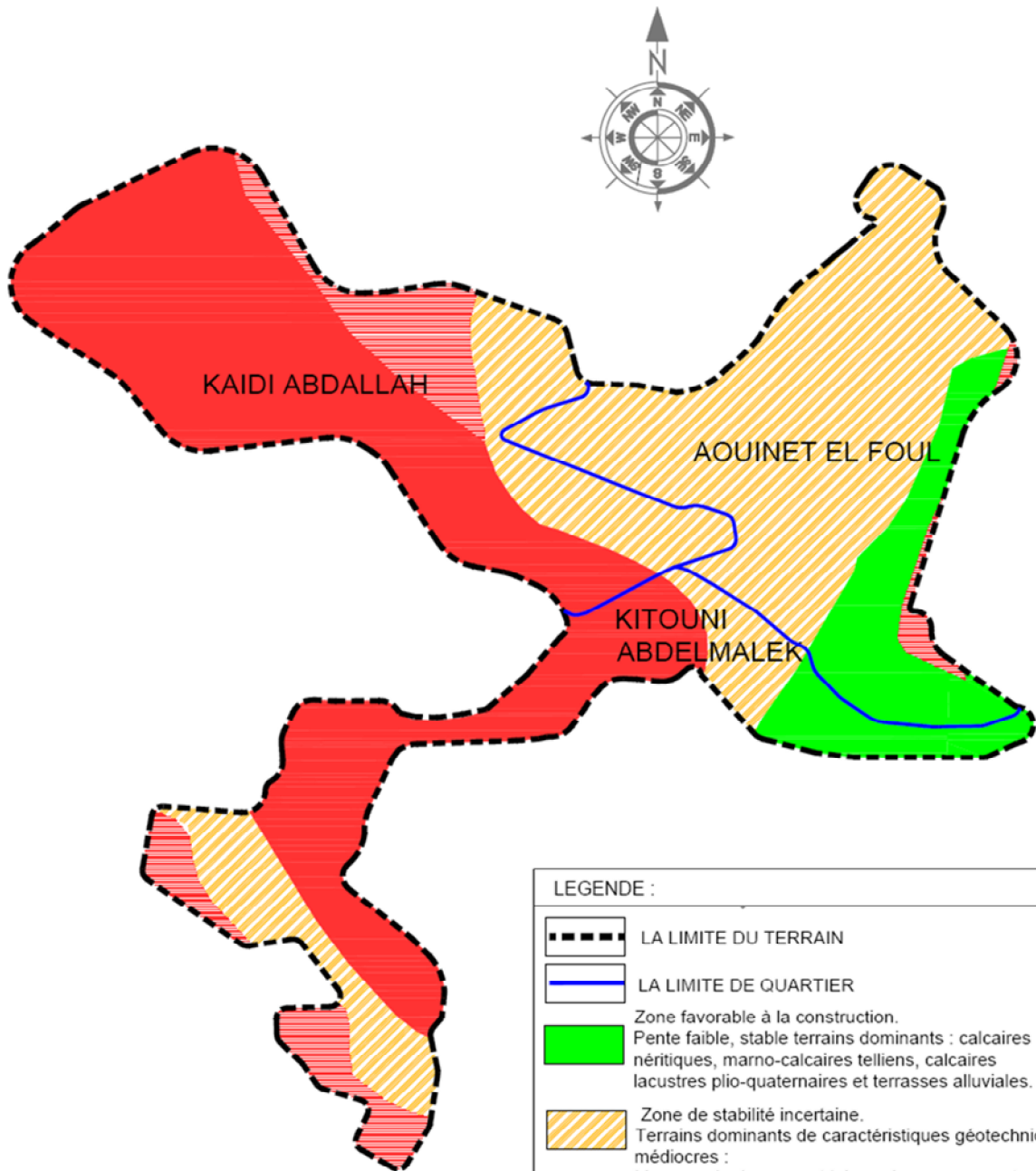
Photo n° 31 : Affaissement récurrent devant l'école Tarek Ibn Ziad à Kitouni









Cliché : Bouhouche ghada, 2014

Sur la base des caractéristiques géologiques et topographiques, le PDAU a classé ces quartiers dans les terrains peu favorables à défavorables aux constructions. De même, l'étude sur le glissement de terrain a classé ces quartiers dans une zone instable, notamment le quartier Kaidi Abdallah (carte n° 09).

Carte n° 09 : vulnérabilité au glissement du terrain des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah



LEGENDE :

-  LA LIMITE DU TERRAIN
-  LA LIMITE DE QUARTIER
-  Zone favorable à la construction.
Pente faible, stable terrains dominants : calcaires néritiques, marno-calcaires telliens, calcaires lacustres plio-quadernaires et terrasses alluviales.
-  Zone de stabilité incertaine.
Terrains dominants de caractéristiques géotechniques médiocres : Marnes miocènes, remblais anciens, marno-calcaires telliens
-  Zone instable, non constructible, à fréquents indices d'instabilité. Terrains dominants : Marnes et conglomérats miocens, marno-calcaires telliens.
-  Zone instable, non constructible, à fréquents indices d'instabilité: glissements de terrains actifs, actuels. Marnes et conglomérats miocens, marno-calcaires telliens.

SOURCE : étude de glissement du terrain de la ville de Constantine, DUC 2005 +traitement

6. La typologie de l'habitat des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah

Les caractéristiques géologiques et topographiques des quartiers d'étude, et les types de d'urbanisation, planifiée et anarchique, sont les deux principaux éléments qui structurent l'espace bâti. Dont la juxtaposition d'une variété de types d'habitat. Un de nos objectifs est de déterminer la typologie de l'habitat qui caractérise les trois quartiers, notamment son statut réglementaire et son état de dégradation.

L'habitat dans les trois quartiers date, pour une grande partie de la période coloniale. Il se caractérise par deux types : les maisons individuelles et collectives. Ces deux types se trouvent dans les quartiers Kitouni Abdelmalek et Aouinet El Foul, dont les parties hautes de chaque quartier est dominée par de petits immeubles qui dépasse rarement trois étages.⁴² Aujourd'hui, ce type est difficilement repérable, tellement il est modifié. Ces transformations sont dues au changement de leurs contenus sociaux, formés essentiellement de néo-citadins, notamment après le départ des colons à la veille de l'indépendance.

Certains habitants ont comblé les parties dégradées ou démolis par des matériaux précaires tels que : tôle, plastique, bois. Ce genre de modification donne l'impression d'un type d'habitat précaire. On le trouve beaucoup plus au niveau du quartier Aouinet El Foul (planche n° 07).

D'autres, par souci de moderniser les constructions qu'ils occupent, ont carrément démoli la maison coloniale pour en construire une nouvelle bâtisse à plusieurs niveaux pour accueillir tous les ménages de la famille élargie. Le rez-de-chaussée est systématiquement réservé pour accueillir une activité économique. Ce phénomène est perçu surtout au niveau de Kitouni Abdelmalek (planche n°06). De plus, on trouve au niveau de ces deux quartiers quelques constructions précaires édifiées souvent en cachette et à l'abri des regards dans des endroits isolés et inaccessibles.

Par contre, le quartier Kaidi Abdallah est caractérisé par une urbanisation anarchique, où prédomine l'habitat individuel spontané en dur. Ce type d'habitat forme un tissu urbain compact et serré, composé d'un groupement de constructions adossées l'une à l'autre, sans aucune organisation claire (planche n° 08).

⁴² Voir dans l'annexe n° 06 les photos représentatives des types d'habitat colonial au niveau des quartiers.

**Planche n° 06 : Le quartier Kitouni Abdelmalek sous l'informalité du cadre bâti ;
quelques exemples photographiques**

Ajout étage et modification red de chaussée



Habitat sans finition



Habitat précaire à l'abri ; dans une impasse



Habitat précaire à l'abri ; terrain Besbeyous



Source : Bouhouche ghada, 2014

Planche n° 07 : Le quartier Aouinet El Foul sous l’informalité du cadre bâti ; quelques exemples photographiques

Précarité d’habitat individuel colonial vu la dégradation et la transformation anarchique du cadre bâti : ajout des étages et des matériaux précaires (tôle, bois, fer, carrelage, roseau,...)



Habitat précaire El Merdja

Habitat moderne sans finition



Habitat informel malgré son état de finition; emprise du sol et le non respect de vis-à-vis



Habitat précaire dans un espace clôturé; inaccessible

Source: Bouhouche Ghada, 2014

Planche n° 08 : Le quartier Kaidi Abdallah sous l'informalité du cadre bâti; quelques exemples photographiques

Ensemble d'habitat informel compact

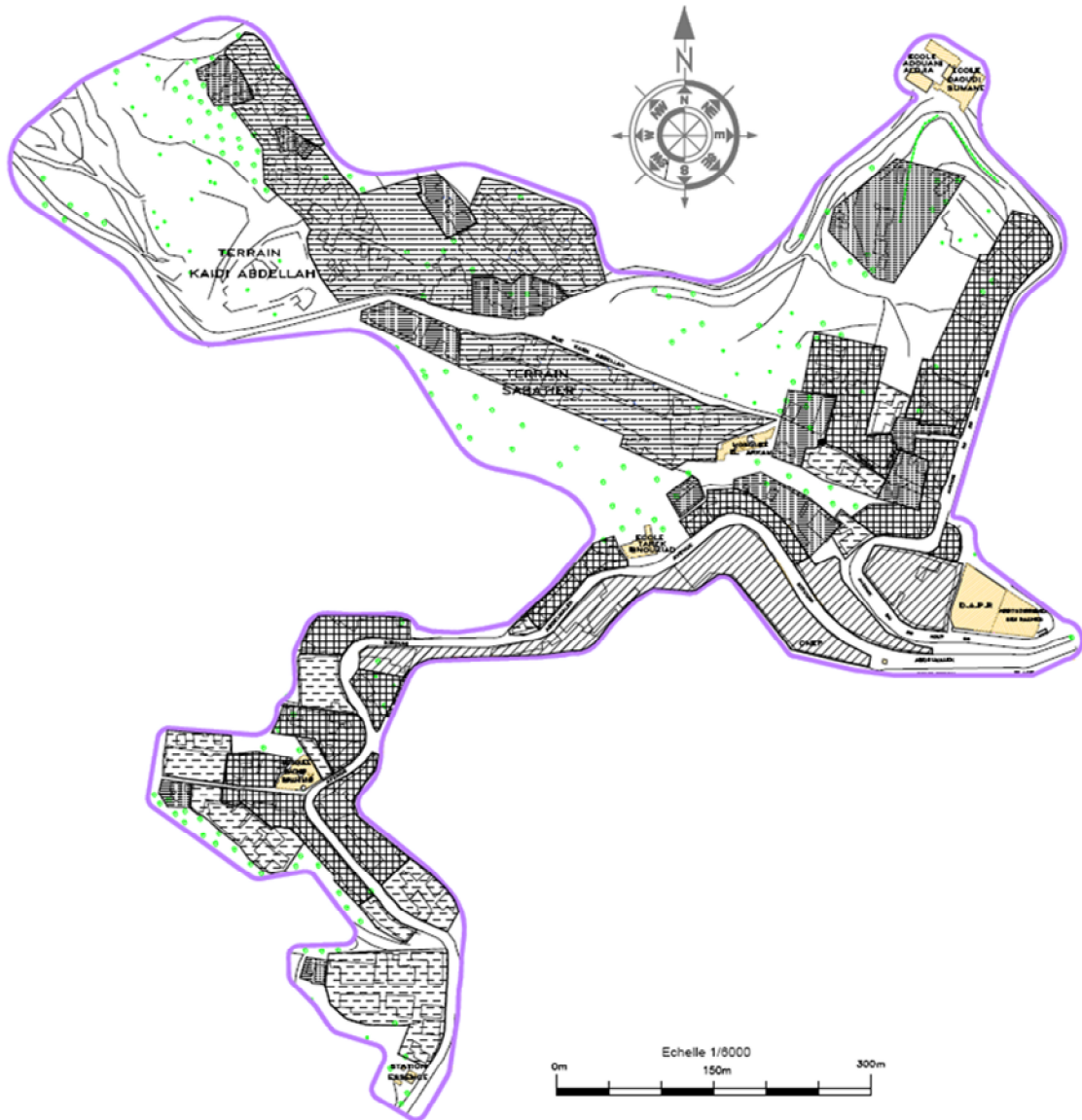


Habitat précaire en juxtaposant l'habitat spontané en dur


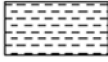


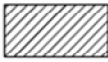

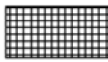


Source: Bouhouche Ghada, 2014

Carte n° 10 : typologie d'habitat des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah



LEGENDE

| | | | |
|---|-------------------------------|---|--|
|  | Limites des quartiers d'étude |  | Habitat individuel moderne (construction à étages) |
|  | Equipement |  | Habitat individuel informel |
|  | Habitat colonial collectif |  | Habitat précaire |
|  | Habitat colonial individuel | | |

SOURCE

Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme 2008 + enquête sur terrain 2014

Cette typologie d'habitat au niveau de ces quartiers, nous a permis d'extraire deux points principaux :

- **L'informalité du cadre bâti par son statut règlementaire:** rappelant que les quartiers d'étude, que ce soit leur type d'urbanisation, sont conçus sur des terrains instables et d'autres non urbanisables.

L'habitat colonial planifié est construit sur les remblais et les pentes accidentées des quartiers Kitouni Abdelmalek et Aouinet El Foul. Par contre, le quartier Kaidi Abdallah est anarchiquement établi sur des terrains agricoles non urbanisables.

Ce dernier était l'objet de répartition en lots du terrain appartenant à un colon français, dans les années 1950, pour être achetés par les algériens à travers des actes jardin qui sont désignés à la construction des habitats (actes sous seing privé irréguliers). Cette situation est aggravée par l'exode rural intensif à la fin des années 1950, venant des villes voisines : Mila, Jigel, Skikda, etc.

Vu le manque des moyens économiques et la demande accentuée en logements même après l'indépendance, la construction et l'organisation de l'espace au niveau du quartier Kaidi Abdallah se faisaient hors toutes les normes règlementaires. Les propriétaires ont procédé à leur tour à la vente des lots du terrain sans se conformer aux règles d'urbanisme, notamment après la libéralisation du marché foncier en 1990.

Ce quartier irrégulier est raccordé d'une façon légale aux réseaux d'électricité, d'eau potable et d'assainissement, sans négliger, en parallèle, des raccordements illicites sur lieu. Cependant, le quartier est dépourvu du réseau de gaz de ville, dont les autorités locales ont refusé ce raccordement vu le statut informel du cadre bâti et la multitude des familles demeurant un même logement, spécifiquement des locataires.

Les quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah sont classés, en grande partie, dans une zone défavorable à l'urbanisation, dont les constructions menacent ruine. Ce qui conduit vers une impasse : l'impossibilité de mettre les constructions en conformité des règles d'urbanisme et encore de les régulariser. D'autant plus qu'elles se situent sur des terrains à risque de glissement et sont même destinées à être démolies. Mais devant l'ambiguïté de l'action de démolition et l'exigence d'étudier les dossiers de régularisation introduits par les habitants, les autorités locales éprouvent d'énormes difficultés

pour sortir de cette impasse (l'entretien mené avec le personnel du service de l'urbanisme au niveau du secteur urbain Sidi Rached, avril 2014).

Jusqu'à la fin de l'année 2013, sur un total de 292 dossiers de régularisation reçus par le secteur urbain de Sidi Rached, seuls 19 dossiers ont été introduits par les habitants des trois quartiers concernés (13 de Kitouni Abdelmalek, 5 d'Aouinet El Foul et un de Kaidi Abdallah). La majorité de cas ont reçu soit une réponse défavorable, soit une réponse sans avis. Le motif l'implantation des constructions sur une zone rouge (APC, service d'urbanisme, avril 2014).

- Informalité du cadre bâti par son état de dégradation physique : L'informalité de l'habitat et le phénomène de glissement du terrain, sont deux éléments qui ont un impact négatif sur l'état du cadre bâti. L'habitat colonial par son ancienneté et sa transformation anarchique, et l'habitat informel par sa médiocrité et son statut juridique non réglementaire, constituent des éléments favorisant la dégradation du cadre bâti, aggravés par les glissements de terrain.

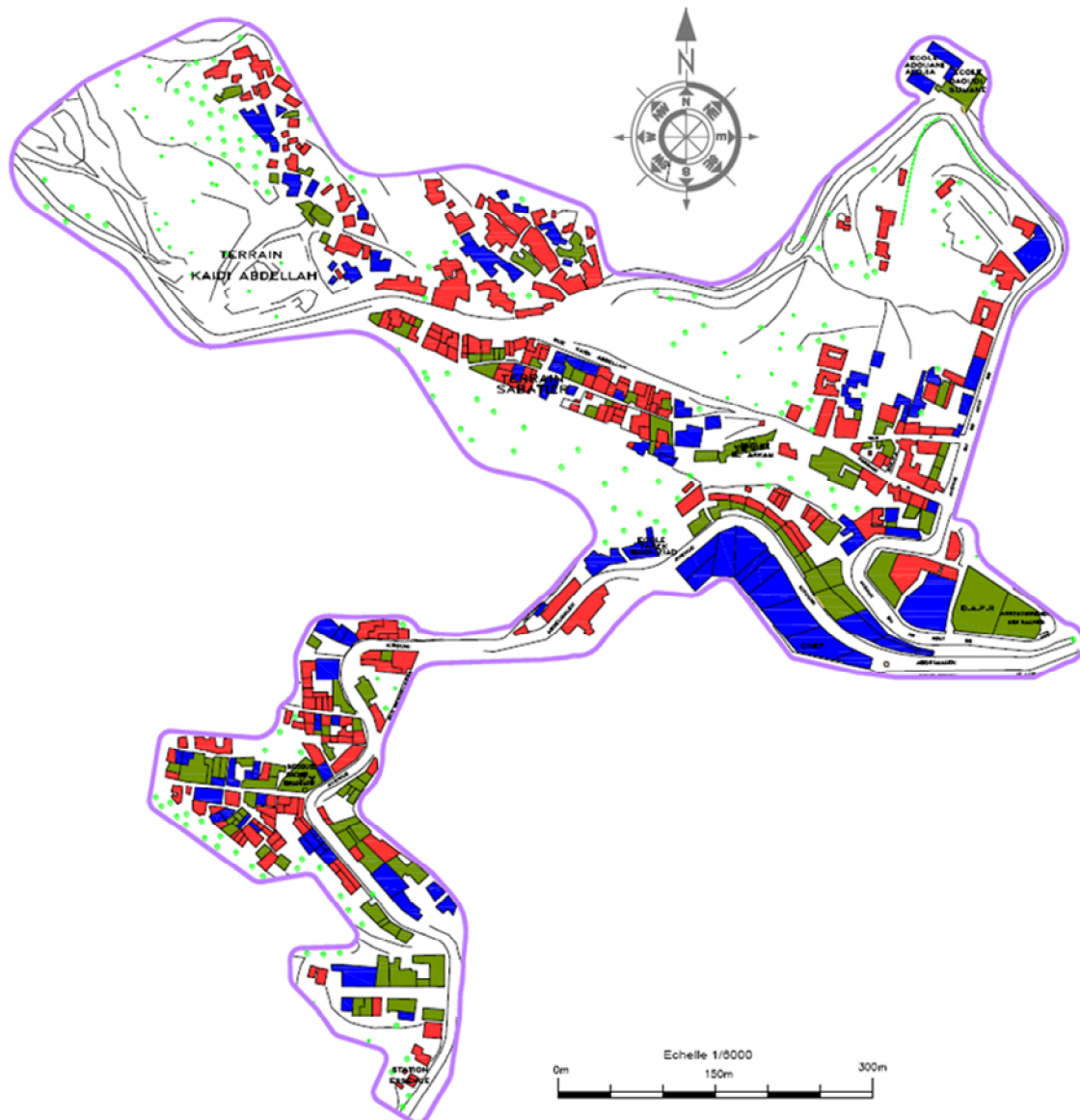
Pour évaluer l'état de dégradation du cadre bâti, une étude d'expertise technique a été effectuée par la CTC-EST au niveau de la ville de Constantine y compris les quartiers d'étude. Parmi environ 600 constructions techniquement contrôlées en octobre 2010 au niveau des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah, on note un classement de degré de dégradation des constructions par rapport au total recensé selon les pourcentages approximatifs suivants : 26% des constructions qui sont légèrement dégradées, 38% sont moyennement dégradées, 6% sont fortement dégradées et enfin 30% sont des constructions menaçant ruine.

A cet effet, un autre recensement socio-économique a été réalisé par la Société de l'Architecture et de l'Urbanisme (SAU) en Mars 2011 pour désigner le nombre des familles qui habitent dans des constructions menaçant ruine. Au niveau des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah un nombre de l'ordre de 1000 familles sont habitées dans des constructions menaçant ruine notamment par le phénomène de glissement du terrain, dont 60% sont des locataires. Ce nombre représente presque un tiers des totales familles recensées à l'échelle de l'agglomération chef lieu de Constantine, soit un total de 3259 familles ayant une menace de ruine du cadre bâti.

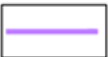



Dans ce contexte, l'APC de Constantine reçoit tous les jours des plaintes et des demande d'investigation sur lieu, concernant l'état de dégradation élevée de certaines constructions et notamment des établissements scolaires des quartiers Kitouni Abdelmalek et Aouinet El Foul. L'endommagement avancé de la structure des bâtisses en questions et l'apparition des fissures au niveau des murs des écoles, forcent les services techniques de l'APC a établir des constats et de procéder à quelques réparations superficielles.⁴³ Et pour s'assurer de l'état réel du cadre bâti, nous avons effectué des observations de terrain en tenant compte de l'expertise produite par le CTC-EST. Nos moyens étant plus réduits, nous nous sommes contentés d'une observation attentive de l'aspect extérieur des bâtisses affectées. On peut fortement déduire qu'il y a une étroite relation entre l'état dégradé du cadre bâti, la typologie de l'habitat et la vulnérabilité des quartiers au phénomène de glissement du terrain (carte n° 09, carte n° 10 et carte n° 11). On constate que le degré de dégradation est plus significative dans la partie basse du versant, notamment au niveau du quartier Kaidi Abdallah et la partie basse de Kitouni Abdelmalek depuis l'école primaire Tarek Ibn Ziad.

⁴³Entretien avec le personnel du service d'urbanisme, APC secteur urbain Sidi Rached, avril 2014 (voir annexe n° 07 sur exemple de plainte).

Carte n° 11 : Etat de dégradation du cadre bâti dans les quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah



LEGENDE

-  Limites des quartiers d'étude
-  Construction en bon état à légèrement dégradée
-  Construction moyennement dégradée
-  Construction fortement dégradée

SOURCE

Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme 2008 + enquête sur terrain 2014

Conclusion

Le diagnostic urbain des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah révèle un réel dynamisme à tout point de vue. Un dynamisme urbain, un peu contradictoire, dans la mesure où on assiste à une dégradation du cadre bâti, liée aux glissements de terrain, mais aussi à une extension de l'habitat informel, dans des zones certes vulnérables, mais constructibles. Et puis, un dynamisme commercial du fait de l'interconnectivité de ces quartiers avec le centre ville.

D'autre part, l'analyse confirme qu'il y a un réel impact des deux phénomènes de l'habitat informel, et de l'instabilité des terrains, sur la dégradation du cadre de vie des habitants. Il est vrai que la morphologie de ces quartiers a évolué dans le temps et dans l'espace, ce qui pose l'identification des problèmes urbains spécifiques et leurs impacts sur les quartiers en question. Ceci, constituera un pas décisif qui nous aidera à prodiguer des orientations pour une intervention adéquate sur le tissu urbain. Cela permettra aussi, d'ouvrir de nouvelles pistes, dont l'objectif est de réaliser un véritable renouvellement urbain sans aucune exclusion.

CHAPITRE 5

Atouts et faiblesses des quartiers d'étude

Introduction

A travers ce chapitre, on va tenter d'appliquer la méthode AFOM afin de faire ressortir les atouts et les inconvénients des quartiers d'étude face à d'éventuelles actions de renouvellement urbains. Notre diagnostic se fera à deux niveaux : les quartiers eux-mêmes et leur environnement immédiat. Nous interrogerons aussi les habitants sur leurs visions quant au devenir de leurs quartiers. Il est vrai que leurs points de vue diverge quelque peu, mais ils s'accordent à dire qu'il faut faire quelques choses pour nos quartiers. Nous tenterons aussi de mesurer l'état de la "notion de gouvernance" concrètement à travers le jeu de pouvoir qui se joue entre les autorités concernées et les habitants.

1. Les facteurs de réussite du renouvellement urbain

Au terme du diagnostic urbain que nous avons mené sur les trois quartiers, objet de notre étude, nous nous focaliserons à présent sur les facteurs de réussite de toute opération de renouvellement. Identifier les points forts, permet de mettre en place une stratégie adéquate afin de réussir le renouvellement urbain. L'objectif final, améliorer le cadre de vie des habitants.

Le diagnostic établi indique clairement que les trois quartiers souffrent d'un double handicap : l'informalité de l'habitat et le phénomène de glissement de terrain. La question qui s'impose est celle du "comment" réussir le projet de renouvellement urbain et par quelle démarche ? Et c'est là que la méthode AFOM, nous aidera à répondre au "comment" de la question.

Cette méthode a été initialement utilisée dans le domaine de l'économie et du marketing pour les entreprises situées dans les pays industrialisés, en tant qu'outil stratégique de planification et de développement. Aujourd'hui, elle est appliquée dans plusieurs domaines, et elle est de plus en plus répandue comme outil technique d'analyse du territoire

urbain. La technique s'appuie sur l'étude des forces et des faiblesses d'un territoire, et celle des opportunités et des menaces sur son environnement.

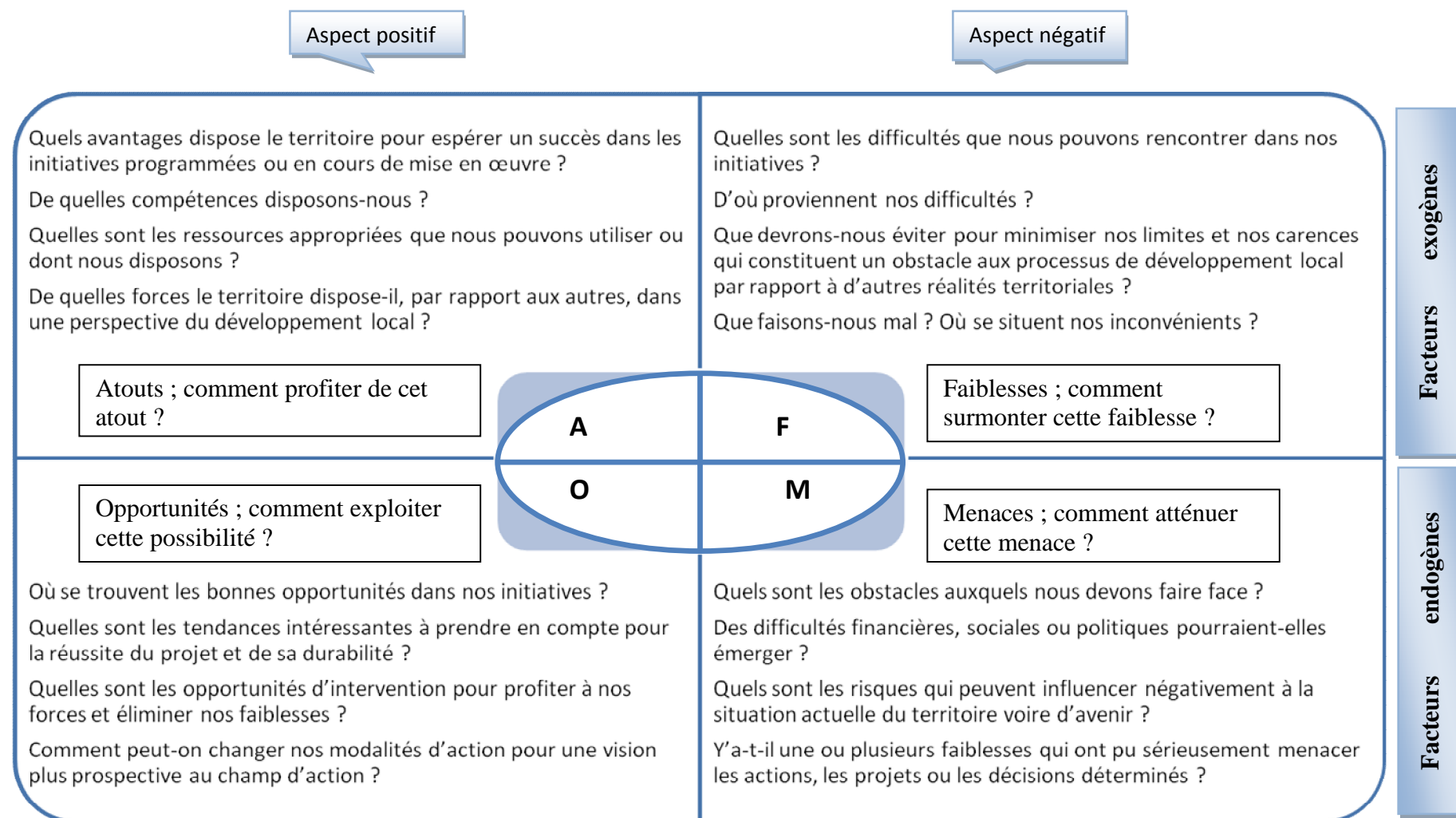
Cette méthode vise à mettre en place une stratégie qui comporte, à la fois, les facteurs internes et externes, à travers les quatre composantes de la technique AFOM, qui sont⁴⁴ :

- Étude des atouts : les atouts ou les forces sont les aspects positifs internes que contrôle l'organisation ou le territoire, et sur lesquels on peut bâtir son futur.
- Étude des faiblesses : les faiblesses sont les aspects négatifs internes mais qui sont également contrôlés par l'organisation ou le territoire, et pour lesquels des marges d'amélioration importantes existent. Dont l'analyse s'organise autour du jugement des participants. Elle pourra prendre une nature subjective et qualitative.
- Étude des opportunités : les opportunités sont les possibilités extérieures positives, dont on peut éventuellement tirer parti, dans le contexte des forces et des faiblesses actuelles.
- Étude des menaces : les menaces sont les problèmes, obstacles ou limitations extérieurs, qui peuvent empêcher ou limiter le développement du territoire, d'une organisation ou d'un secteur.

En se référant au domaine de l'aménagement et de l'urbanisme, voici, exprimées dans la figure n° 18, les questions principalement utilisées dans l'analyse AFOM.

⁴⁴ Il est à noter que certains auteurs classent différemment ces facteurs ; en s'attachant les atouts et les faiblesses qu'ils soient internes et externes à l'état actuel d'un organisme ou d'un territoire. Cependant les opportunités et les menaces internes ou externes font référence à un aspect prospectif et d'avenir. Pour plus de détails voir la liste des fiches techniques de la méthode AFOM. [En ligne] : <http://www.fao.org/forestry/40025-0b03f1f44f14ac5ac624a494ad6980905.pdf>

Figure n° 18 : La matrice AFOM, éléments identifiant les quatre facteurs internes et externes dans l'analyse urbaine⁴⁵



Source : conception personnelle

⁴⁵ Etabli avec adaptation suivant données de Messaoud BOUDRAA, renouvellement du centre originel de la ville de Guelma par la démarche du projet urbain, magister en urbanisme, université Mentouri Constantine, 2012, p 28.

Selon la réalité et les caractéristiques du territoire analysé dans l'approche AFOM, certains aspects pourront constituer en même temps des atouts ou des faiblesses. La situation est pareille pour certaines opportunités qui peuvent aussi se transformer en menaces. Car l'analyse du territoire est toujours sujette à une dynamique spatio-temporelle, par exemple un espace délaissé dans un territoire urbain peut considérer dans le temps actuel et avec le déficit des moyens socio-économiques nécessaires comme un point faible au développement. Cependant le même espace abandonné pourra devenir une source de développement du territoire, avec notamment le changement de la situation actuelle en difficulté.

Afin de mieux profiter des éléments positifs de la situation actuelle dans l'analyse AFOM, il est nécessaire de mettre en relation les quatre facteurs (figure n° 19).

Figure n° 19 : Relation entre les facteurs d'analyse AFOM

| | | Approche interne | | |
|------------------|---|--------------------------------------|---|--|
| | | Atouts | Faiblesses | Examiner en quoi les atouts permettent de maîtriser les faiblesses |
| Approche externe | Opportunités | Comment maximiser les opportunités ? | Comment utiliser les atouts pour tirer parti des opportunités ? | |
| | Menaces | Comment les minimiser les menaces ? | Comment utiliser les atouts pour réduire les menaces ? | Comment minimiser les faiblesses et les menaces ? |
| | Examiner en quoi les opportunités permettent de minimiser les menaces | | | |

Source : grille de diagnostic socioéconomique.

[Enligne] : http://www.cdiae.org/kit_pilotage_en_ligne/outils/3.%20Grille%20de%20diagnosti%20c%20socioeconomique.pdf

Cette analyse permet d'identifier les stratégies d'intervention en vue d'atteindre les objectifs recherchés. Par ailleurs, il est un peu délicat de procéder à une analyse purement objective et exhaustive et de bien dissocier entre les facteurs internes et externes. Cette technique nécessite une démarche coopérative en impliquant le maximum d'acteurs urbains et en exploitant les ressources matérielles, immatérielles et technologiques disponibles pour donner plus l'importance à cette phase d'étude. Cela permettra de se décliner en une série de leviers et d'orientation d'actions pour répondre aux enjeux constatés et en proposant la stratégie adéquate d'aménagement du territoire étudié.

C'est en appliquant cette méthode que nous comptons construire notre proposition d'intervenir sur les quartiers d'étude : Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah. Malgré quelques nuances entre les caractéristiques socio-spatiales au niveau de ces trois quartiers, on a essayé d'englober sous une vision globale les principaux points qui vont nous aider à atteindre notre objectif. Notre analyse s'organise autour des composantes et des facteurs AFOM.

1.1 Les atouts

On va présenter les principaux points de force et de potentialités qui sont disponibles dans les trois quartiers, comme suit :

Atout 1 : situation privilégiée

Les caractéristiques suivantes donnent aux quartiers d'étude une situation privilégiée, qui est:

- Une situation péricentrale stratégique ayant un caractère urbain, et constitue un prolongement du centre de la ville de Constantine⁴⁶.
- Une situation géographique particulière sur un versant au Sud-ouest du Rocher, en liaison avec les quartiers situés à l'Est et au Nord, via le centre-ville.
- Une situation administrative remarquable ; les quartiers, d'un côté, appartiennent à l'échelle de Wilaya de Constantine à la commune de Constantine, et de l'autre côté, ils sont affectés au secteur urbain de Sidi Rached qui englobe les quartiers de la vieille ville et sa périphérie immédiate.

⁴⁶ Pour la majorité des habitants des quartiers, ils considèrent que leurs quartiers sont anciens et qui sont situés au centre-ville (entretien n° 07).

- Un axe routier important reliant l'Est à l'Ouest de la ville de Constantine, notamment par la route nationale n°27.

Atout 2 : richesse historique et patrimoniale

Cet atout est visualisé à partir des critères suivants dont disposent les quartiers d'étude :

- Des quartiers anciens ayant des racines historiques dont la succession de différentes civilisations : Arabe, Turque, Française et Algérienne moderne. Sachant que le développement réel des quartiers remonte à la période coloniale.
- Des quartiers ayant un symbole et un exemple de résistance et de martyr lors la lutte contre la colonisation française. Dont on constate un fort lien d'appartenance communautaire et de fierté par les habitants des quartiers d'étude.
- Un patrimoine architectural colonial dans le prolongement du Coudiat et de Saint Jean et les percés Haussmanniennes depuis la vieille ville, la rue Larbi Ben M'Hidi, la rue impériale et la rue Si Abdallah.
- Une urbanisation effectuée sur des axes routiers importants concrétisant l'évolution des quartiers, leur animation et leur réputation au cours du temps, en ancrant des empreintes de mémoire et d'histoire des générations passées, actuelles et futures.

Atout 3 : une assiette foncière importante des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah; qui s'étalent sur un terrain de 28 hectares, dont la plupart des terrains sont propriétés publiques.

Atout 4 : quartiers accessibles et bien animés

Malgré que les rues constituent des lieux de rencontres, de commerce, d'animation et de mobilité au sein des quartiers d'étude, on constate une négligence presque totale de la part des autorités locales et même des habitants envers l'exploitation de ce potentiel important qui configure quand même des points de force à améliorer, à savoir :

- Des axes routiers importants constitués par les avenues qui relient les boulevards du centre-ville avec d'autres points de la ville. Ces derniers servent à relier l'Est à l'Ouest de la ville de Constantine ainsi qu'avec les villes limitrophes.
- Les axes routiers assurent une circulation piétonne et mécanique en offrant un transport urbain collectif grâce. Cela aide à minimiser les trajets de liaison entre les quartiers du centre-ville et les quartiers situés au nord de la ville.

Malgré l'état de dégradation du paysage urbain (habitat informel, commerce désorganisé, état physique dégradé des axes routiers, congestion et stationnement anarchique des véhicules, faible attraction de clientèle,...), au niveau des points d'accès aux quartiers, on peut les considérer comme des entrées vers ces quartiers. Cela constitue un point crucial qui nécessite une prise en charge par les autorités locales pour valoriser le paysage urbain des quartiers, et pour sensibiliser les habitants pour qu'ils jouent leur rôle, dans un cadre planifié et stratégique, mutuellement conçu.

Atout 5 : l'implantation du siège du secteur urbain de Sidi Rached à l'entrée des quartiers à partir du carrefour des martyrs, donne plus de visibilité aux trois quartiers.

Atout 6 : un important potentiel d'investissement économique

A travers l'épanouissement des activités commerciales et artisanales le long des axes urbains, notamment au niveau des quartiers ayant une réputation de commerces de gros et d'artisanat tels que la tannerie, le textile et les ateliers de couture.

Atout 7 : aspect social favorable

Le contexte social constitue une brique de base pour la compréhension de l'état actuel des quartiers et le degré de satisfaction des habitants. Cela permettra d'envisager une prospective d'intervention à l'avenir et de formuler des suggestions pour améliorer l'état actuel des quartiers.

Dans ce cadre, et en se limitant aux quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah, on peut relever les points suivants, et qui ne sont ni suffisants ni concrets. En revanche, ils pourront être plus qualitatifs et compréhensibles pour relancer le rôle social.

- Les quartiers d'étude sont des quartiers populaires ayant un sentiment d'appartenance, de solidarité et d'intimité pour la population résidente. Cet état est perceptible à travers le type de tissu urbain des quartiers, dont la multitude de ruelles et d'impasses ainsi les constructions à étages, habitées par plusieurs ménages, donnent l'impression d'une union sociale.
- La disponibilité des associations des quartiers, notamment dans le domaine de l'habitat, et qui participent souvent aux recensements et aux études socio-économiques, jouent souvent le rôle de guide et de support aux autorités locales (entretien avec le chef de service d'urbanisme à la DUC, Novembre 2014).
- Les densités urbaines de population et d'habitat au niveau des quartiers d'étude correspondent au type d'occupation du tissu urbain, dont le taux moyen d'occupation par

logement avoisine 5 personnes/logement. Ce taux équivaut le TOL de la ville, en revanche il est inférieur aux TOL wilayal (5.8) et national (6.4), (RGPH 2008, ONS de Constantine). Ces indicateurs traduisent une situation qui tend à la non cohabitation et l'indépendance des ménages dans ces quartiers pourtant populaires. Cependant, ce point pourra aussi constituer une tendance négative concernant le développement des quartiers et l'occupation du sol : occupation anarchique des terrains vides, modification non réglementaire du cadre bâti, déplacement vers autres localités.

Il est important de noter que, selon le contexte social, économique et institutionnel, mais aussi, selon un plan spatial et temporel bien déterminé, certains points de force au sein des quartiers d'étude, pourront se transformer en points de faiblesse ou au moins ils vont constituer un déficit qui empêche de profiter au maximum des atouts des quartiers en question. Cela nécessitera une réflexion immédiate, efficace et durable pour minimiser les fragilités constatées au niveau des atouts et de bien identifier les faiblesses susceptibles d'augmenter l'écart entre forces et faiblesses. Ces dernières restent toujours en relativité contextuelle et dépendent du développement des quartiers et de leur dynamique. Ces nuances permettront de préconiser un type d'intervention à deux dimensions : espace et acteur.

1.2. Les faiblesses

Les faiblesses sont les points fragiles qui constituent un déficit pour l'amélioration de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie des habitants des quartiers en difficulté. Par ailleurs, l'état de dégradation diagnostiqué aide à répertorier les problèmes urbains dont souffrent les quartiers d'étude comme une étape primordiale qui pave le terrain vers les solutions à suivre. « Dans la vie, il n'y a pas de solutions. Il y a des forces en marche : il faut les créer et les solutions suivent. » Antoine de Saint-Exupéry (1900-1944).

Dans ce contexte, on a essayé de signaler les plus principaux points faibles au niveau de ces quartiers.

Faiblesse 1 : terrain à risques

Les quartiers d'étude sont situés dans une zone vulnérable au phénomène de glissement de terrain, car :

- Les quartiers sont situés sur un versant caractérisé par une topographie accidentée de pente moyenne de 20%.

- Les caractéristiques géophysiques médiocres du terrain au niveau des quartiers d'étude ; en majorité de nature argilo-conglomératique de faible résistance au mouvement de terrain et de perméabilité volumique en eau.
- Les caractéristiques géographiques et géologiques des quartiers favorisent le phénomène du glissement de terrain et des mouvements lents. Cette situation est aggravée par l'action anthropique, notamment, l'effet de l'urbanisation anarchique.

Faiblesse 2 : urbanisation anarchique

On entend bien par urbanisation anarchique, le caractère informel du tissu urbain des quartiers, avec quelques nuances d'un quartier à l'autre. On constate :

- Une urbanisation contrastée, d'un côté, une urbanisation planifiée durant la période coloniale jusqu'aux années 1950, et d'un autre côté la prolifération de l'habitat informel, notamment dans la partie basse, spécifiquement le quartier Kaidi Abdallah.
- Sur le plan règlementaire, les quartiers d'étude sont situés dans une zone non urbanisable, classée rouge.
- Modifications anarchiques apportées par les néo-citadins sur l'habitat colonial. Cette situation, dont le commencement remonte à l'indépendance, a privé les quartiers d'étude des procédures de régularisation, vu notamment le problème de glissement du terrain, et la complexité de la majorité des cas (entretien avec le président du Secteur urbain Sidi Rached à Constantine, novembre 2014).
- Un vide instrumental et règlementaire créé par l'absence d'un POS, celui là même qui permet de contrôler et d'organiser le tissu urbain et permet d'offrir les perspectives d'aménagement futur (Entretien avec chef de service d'urbanisme à la DUC, novembre 2014).
- Le PDAU (2008 et son révision en 2010, URBACO) a désigné les quartiers d'étude comme zone à urbaniser d'un habitat individuel de faible densité, ce qui rend flou et contradictoire ce classement et l'affectation des quartiers à la zone rouge.

Faiblesse 3 : régression significative du potentiel humain

Depuis le début des années 2000, on a noté une régression remarquable de surfaces urbanisées au sein des quartiers. En cause le phénomène du glissement de terrain. Suivi en toute logique par une diminution potentiel humain.

Il est important de signaler que ce site est devenu un milieu d'aversion qui n'encourage pas à la stabilisation, dont la probabilité d'évacuation est plus forte que

l'installation par la population des quartiers. Ainsi, ces espaces libérés sont dès maintenant délaissés et dans un état critique au niveau de la santé publique et de l'esthétique (lieu de décharge sauvage, de pâturage anarchique, de potentialité de fléaux sociaux, de concentration des animaux errants et dangereux,...).

Faiblesse 4 : carence en matière des voies d'accessibilité ayant un impact socio-économique au niveau des quartiers d'étude.

Les axes routiers des quartiers d'étude constituent le maillon fort. Cependant la négligence de leur rôle a engendré une détérioration urbaine.

- L'état physique dégradé des axes routiers, aggravé par un manque d'entretien, de réhabilitation et de suivi par les collectivités locales. Notant que le citoyen est responsable d'une partie de cette dégradation. Les habitants entreprennent des travaux d'une manière anarchique pour procéder à des réparations des canalisations ou à des branchements illicites. Celles-ci constituent les principales actions observées au niveau de ces quartiers.

- L'étroitesse des trottoirs au niveau des deux avenues Kitouni Abdelmalek et 20 Aout 1955 en se formant sur une pente accidentée.

- Le mauvais emplacement des stations de bus et de taxis à l'entrée des avenues des quartiers, ce qui a engendré un problème de circulation et de nuisances sonores ayant un impact direct sur la vie des habitants.

Il est à signaler, vu l'absence des parkings, que le stationnement anarchique des véhicules particuliers, de service et clandestins au long des avenues et même en occupant l'espace des trottoirs, sans négliger les pratiques inciviles par les conducteurs dans un milieu dépourvu de contrôle et d'importance par les autorités locales, pourtant le siège d'arrondissement Sidi Rached de l'APC de Constantine est à l'entrée de ces quartiers, dont tous ces problèmes urbains quotidiens se faisaient au vu et au su des collectivités locales.

-La multitude des ruelles et des impasses donnent une vision d'intimité et de tranquillité pour les habitants des quartiers. Mais, ils constituent des points de méfiance et d'aversion pour les gens étrangers aux quartiers.

-La faible animation commerciale au niveau des principaux axes routiers, dont plusieurs locaux sont fermés ou bien ont changés leurs activités vers un commerce de consommation de première nécessité à la vie des habitants des quartiers. On note aussi le manque des activités

artisanales et des équipements spécifiques aux quartiers, ce qui présente une image négative aux entrées de ces quartiers par défaut d'attractivité et du développement économique.

Faiblesse 5 : déficit en équipements nécessaires, notamment de type sanitaire, sécuritaire, culturel éducatif et sportif. A l'addition d'absence de raccordement au réseau du Gaz et d'assainissement pour les habitats informel précaires et en dur, spécifiquement au quartier Kaidi Abdallah (entretien n° 08).

Faiblesse 6 : dégradation avancée du cadre bâti

Vu la combinaison des facteurs naturels, historiques, structurels et anthropiques, spécifiquement l'âge des constructions, la typologie d'habitat informel et le phénomène de glissement du terrain, le parc de logements est en état de dégradation continue en impactant sur le patrimoine colonial et l'habitat informel. Selon le recensement du SAU en 2011, presque un tiers de la population résidente aux quartiers sera destinée à être relogée en raison d'habitat menaçant ruine.

Faiblesse 7 : aspect socio-institutionnel fragile

Nos enquêtes révèlent d'autres points faibles au niveau des relations entre les habitants et les institutions locales (entretien n° 09) :

- La majorité des habitants des quartiers d'étude est issue de l'exode rural, donnant, d'un côté, une impression d'intimité et de solidarité entre eux, mais, de l'autre côté, tisse une image de marginalisation par rapport aux autres habitants originaire au sein de ces mêmes quartiers ou bien des quartiers limitrophes. De même ce phénomène a aidé d'introduire des activités de type rural dans un espace urbain (élevage des animaux domestiques, tels que moutons, chèvres, poules, lapins, etc., plantation d'arbres fruitiers, principalement les oliviers et les figues et entretien de jardins potagers).
- En dépit de la pluralité des associations qui sont actives dans le domaine d'habitat, il existe une méfiance concernant leur crédibilité et leur loyauté vis à vis des habitants.

Dans ce contexte, certains habitants signalent que la majorité des associations tentent de répondre à leurs besoins personnels avant tout. Leur objectif acquérir un logement ou un terrain foncier hors de ces quartiers. Et, donc les autorités tissent des relations de clientélisme avec les membres qui aiment profiter de leur statut, pour faire passer leurs projets, tout en s'assurant une paix sociale. Par ailleurs, on note l'aspect momentané des associations, dont

certaines sont dissoutes ou disparaissent carrément après que leurs membres aient atteint leurs objectifs personnels.

- Selon la nature juridique de l'occupation des logements au niveau des quartiers d'étude, on constate une vision contradictoire des habitants envers le type d'intervention urbaine sur le tissu existant. On confronte souvent, locataires et propriétaires. D'un côté, les locataires qui constituent à peu près de 60% de la population totale (SAU, 2011), occupent souvent un habitat informel et ne disposent pas de revenu financier stable. Ils affirment délibérément qu'ils éprouvent un sentiment d'instabilité, de non appartenance à ces quartiers. Ils déclarent chercher un habitat décent et pourquoi ne pas devenir propriétaires à leur tour. Les jeunes ménages aspirent quand à eux à une vie indépendante, loin de la grande famille, et pourquoi pas un relogement à la nouvelle ville d'Ali Mendjeli. D'un autre côté, les propriétaires refusent d'être reloger au même titre que les locataires. Ils revendiquent le droit de choisir leurs nouveaux lieux de vie et le type de logement. Or, l'État refuse de distinguer entre locataires et propriétaires et souhaite les loger dans les mêmes conditions. Ce qui donne lieu à un conflit entre locataires et propriétaires. Ces derniers estiment bien leur quartier et constitue pour eux un lieu de mémoire et d'identité. De plus, la plupart des propriétés est réglementaires, et même si elles ne le sont pas, les propriétaires revendiquent la régularisation de leur bien, plutôt que d'être relogés ailleurs.

Cette contradiction de vision est observée même au niveau de la même famille, entre un chef de ménage propriétaire qui espère agrandir son logement en englobant tous les membres de la famille, et les fils mariés qui eux souhaitent quitter la maison familiale.

Cette ségrégation propriétaires/locataires, constitue un facteur essentiel pour les collectivités locales et les associations des quartiers ayant le même objectif d'intervention, afin de concrétiser les actions qui leurs conviennent le mieux.

- L'absence d'information, de concertation et de communication par les organismes locales, mettent les habitants dans une situation marginale. De plus, et malgré l'état de dégradation avancé du cadre bâti, ces quartiers ne bénéficient d'aucun projet de réhabilitation du patrimoine coloniale et encore moins de projets d'amélioration urbaine. Contrairement à d'autres quartiers centraux ou situés près des grands ouvrages structurants, tels que le téléphérique, le tramway et le pont Salah Bey.

Par ailleurs, le manque de contrôle et de suivi de la part des collectivités locales a laissé place à plusieurs actions de constructions informelles et de modification non règlementaire du cadre bâti. En signalant la faible présence des services de l'APC.

Dans ce cadre, la plupart des habitants interviewés indiquent un faible degré de satisfaction de la qualité de vie urbaine de leurs quartiers, de l'efficacité des associations dont certains ignorent même leur existence.

1.3. Les opportunités

Dans le champ de l'aménagement et de l'urbanisme, l'analyse de n'importe quelle entité urbaine, petite ou grande, doit être menée selon une échelle pertinente en harmonie avec son environnement. Cette relation, au plan sociale, spatiale et temporelle aide à faire ressortir les éléments de dynamisme, de cohérence et de complémentarité entre le site en question et son environnement, tout en bénéficiant réciproquement des points de force de chacun d'eux.

Dans cette perspective, l'identification de quelques principaux atouts exogènes aux quartiers d'étude constitue un pas en avant pour façonner, sous une vision futuriste, les mécanismes matériels et immatériels de l'intervention urbaine sur le tissu urbain existant.

On évoque les plus points principaux, qui à notre avis, pourront concrétiser l'objectif initial d'intervention s'intéressant notamment aux enjeux de la gouvernance urbaine, à savoir :

Opportunité 1 : les villes nouvelles de Constantine : une opportunité foncière à saisir

Vu l'épuisement rapide des terrains urbanisables, ainsi que l'état de dégradation de certains quartiers de Constantine, les autorités locales prennent avantage à l'extension vers les villes nouvelles d'Ali Mendjeli et de Massinissa. L'objectif, résoudre de l'habitat informel, dont certains quartiers en difficultés nécessitant une intervention sur leur tissu urbain.⁴⁷

Cette stratégie reflète une volonté politique consolidée par un contexte socio-économique favorable depuis le début des années 2000. On note, d'un côté, la paix sociale, et

⁴⁷ Cela constitue en parallèle un problème d'étalement urbain de la ville de Constantine ayant un impact sur le gaspillage du foncier si la réalisation ne suivie pas une démarche stratégique multidimensionnelle bien étudiée pour assurer une stabilisation socio-économique aux lieux d'extension en complémentarité avec les lieux centraux sans l'épuisement rapide de cette assiette foncière. Dont la réalité à Constantine montre ce problème et qui est déjà évoqué dans les chapitres précédents.

de l'autre côté, le raffermissement des caisses de l'État, grâce à l'augmentation du prix du pétrole sur le marché mondial. La réalisation de grands programmes nationaux de logements publics a donc pu être concrétisée. Cependant, on observe une part importante de logements sociaux destinés à reloger les habitants des quartiers précaires.

Opportunité 2 : Projet Présidentiel de la Modernisation de la Métropole de Constantine (PPMMC)

En 2006, Constantine a bénéficié d'un Projet Présidentiel pour la Modernisation de la Métropole de Constantine (PPMMC). Un des enjeux de ce projet, faire de Constantine une métropole régional. Et, parmi les défis à relever, l'éradication de l'habitat précaire. Le projet a été mené de bout en bout par le Wali de l'époque.⁴⁸

Le PPMMC apporte à Constantine une série de projets structurants, tels que les infrastructures du transport (téléphérique, tramway et le pont Salah Bey.), une ville universitaire, et le renouvellement du Bardo.⁴⁹ Parmi les objectifs du PPMMC, on peut citer:

- la valorisation de l'image de la ville par son embellissement,
- la réalisation d'équipements modernes,
- l'amélioration urbaine et la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé,
- la valorisation du potentiel urbain local,
- la dynamisation du développement par la promotion de l'investissement et le partenariat public/privé,
- la cohésion sociale et la réponse aux attentes de la population locale.

Dans ce cadre, les acteurs nationaux et locaux se sont déjà lancés dans la lutte pour la résorption de l'habitat précaire.

Le PPMMC est une opportunité pour les quartiers d'étude afin de bénéficier des projets de renouvellement urbain et pourront profiter des potentialités de leur environnement immédiat. A savoir, le centre-ville qui vient de bénéficier de plusieurs équipements culturels et touristiques. On peut évoquer, entre autres, deux nouveaux hôtels, la réhabilitation du jardin

⁴⁸ C'est un point crucial qui démontre la faiblesse et l'ambiguïté de la continuation de ce projet ambitieux, car il est lié à une période électorale relevant au Wali de l'époque pour assurer son propre profit en isolement d'inscrire ce projet au niveau les instruments d'urbanisme en vigueur, dont la continuation de ces projets et les modalités restent flous et dépendent au Wali successif.

⁴⁹Projet de Modernisation de la Métropole de Constantine (PPMMC), Wilaya de Constantine, Avril 2007. Etude élaborée par les chercheurs universitaires suivants : CHERRAD Salah Eddine ; Professeur d'université. CHERABI Abdelaziz, Professeur d'université et BOULEDROUA Abdelkrim, Chargé de Cours à l'université.

Bennacer, le renouvellement du palais de la culture, Mohamed Laid El khalifa, et la place des martyrs, la réhabilitation du patrimoine colonial et l'amélioration de l'état des rue et des trottoirs y compris les entrées des deux avenues Kitouni Abdelmalek et le 20 Août 1955. En plus de l'aménagement de la forêt de Sidi M'Cid, et la réhabilitation des façades des locaux commerciaux le long du boulevard Belouizded (ex Saint Jean).⁵⁰.

Opportunité 3 : Prise de conscience quant à la participation des citoyens dans la gestion urbaine

La participation des habitants, constitue un facteur primordial pour une gestion urbaine stratégique et bien réfléchi, notamment pour trouver, sous une vision collective, des solutions aux problèmes urbains posés. Cette participation doit être envisagée à deux niveaux, par les autorités locales et nationales et par les citoyens eux même.

Les revendications des habitants sont centrées sur le logement et à un cadre de vie agréable. La participation des habitants se concrétise à travers les associations et les comités de quartiers. Ces structures sociales sont gérées par la loi n° 90-31 du 4 décembre 1990, qui favorise la constitution d'associations dans différents champs d'activité liées à la vie humaine, ce qui est stipulé dans l'article 41 en s'assurant que : « Les libertés d'expression, d'association et de réunion sont garanties aux citoyens». Dans ce contexte, par leur rôle social et en vue d'améliorer les conditions de la qualité urbaine et l'intégration à la gestion de la ville, les habitants des quartiers en difficultés constituent des associations pour former une force sociale en vu d'une démarche de bonne gouvernance.

Concernant les acteurs de décision et de gestion, leur rôle est défini dans les discours politiques et dans les instruments d'urbanisme au niveau local et national, mais qui reste insuffisant et inefficace vu l'incompatibilité entre la théorie et l'application dans les actions urbaines.

Dans ce contexte, on note que les autorités locales ont procédé aux diagnostics statistiques, techniques et socio-économiques, dont la participation des citoyens était une étape inévitable dans la réalisation de cette étude. Elle leur a permis de déterminer les actions urbaines à concrétiser, en collaboration avec les organismes étatiques (CTC, APC, DUC,...), les bureaux

⁵⁰ Dans ce cadre du relogement, certains habitants possèdent des bons de pré affectation de logement social à la ville nouvelle, notamment au quartier Kaidi Abdallah (entretien n° 10).

d'étude privés et étatiques (URBACO, SAU,...) et les associations actives, et l'engagement des habitants vis à vis de la procédure de régularisation foncière.⁵¹ On signale aussi, la participation des citoyens dans la réhabilitation du cadre bâti dégradé d'une façon indirecte, via la taxe sur l'habitation inscrite au niveau du fond spécial de réhabilitation du parc immobilier de la wilaya de Constantine (décret exécutif n° 99-85 du 13 Mai 1999). La réhabilitation urbaine constitue un outil pour régler les désordres urbains ayant un impact sur le développement socio-économique de la ville, ainsi de préserver un patrimoine historique et architecturale sous une vision durable.⁵²

Cependant, la participation directe dans le diagnostic, l'action et le suivi de ce genre d'opérations reste timide et restreinte à quelques propositions superficielles sur le choix par exemple des couleurs de revêtement des façades et quelques travaux de maintenance. Sans négliger le rôle du secteur privé qui assure une collaboration entre les différents bureaux d'études et entreprises privées sous-traitantes et les organismes étatiques locaux. Dans ce cadre, on cite les collectivités locales (APC, APW), et la DUC (direction de l'urbanisme et la construction), comme maître d'ouvrage. La DUC assure le contrôle et le suivi d'exécution des différents projets du renouvellement et d'amélioration urbaine. Quant à l'OPGI (Office de la Promotion et de Gestion Immobilière), il joue le rôle de maître d'ouvrage assurant l'entretien et la gestion du cadre bâti. Donc, il paraît inévitable d'intégrer une démarche horizontale de la participation de différents acteurs urbains y compris les citoyens en suivant une échelle spatiale et temporelle opportunes aux actions urbaines efficaces.

Opportunité 4 : Les prémices d'une politique efficace d'intervention sur les tissus urbains en difficulté

Vu les problèmes urbains que connaît la ville algérienne, liés notamment à une urbanisation anarchique, une volonté politique d'intervenir sur les tissus urbains existants en difficulté est envisagée par l'adoption d'un arsenal juridique et instrumental visant à améliorer la qualité urbaine et le cadre de vie des habitants, dont l'écoute du citoyen constitue la source et la finalité d'une politique urbaine intégrée, optimale et durable.

⁵¹ Suite à la promulgation de Loi 08-15 du 20 juillet 2008 portant mise en conformité des constructions en vue de leur achèvement.

⁵² Suite à la promulgation de loi n° 98-04 du 15 Juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel immobilier en Algérie. Loi 01-2000 relative à l'aménagement du territoire et au développement durable (mise en valeur et utilisation rationnelle des ressources patrimoniales naturelles et culturelles).

Les instances nationales ont accordé une grande importance à l'intervention sur les tissus urbains existants (décret n°83-684 du 26 Novembre 1983 fixant les conditions d'intervention sur les tissus urbains existants⁵³) en l'intégrant dans les plans d'aménagement (notamment le SNAT 2025) et les plans d'urbanisme (spécifiquement le PDAU et le POS⁵⁴). Ces dispositions favorisent une politique urbaine concertée, dans l'élaboration et l'application de ces instruments en matière de la gestion de la ville. Cela est concrétisé par la création d'un ministère délégué de la ville en 2003.

Ce changement de vision étatique centralisée vers une politique collective, règlementaire et institutionnelle envers l'intervention sur la ville et ses entités urbaines, a donné lieu à la promulgation de la loi n° 06-06 du 20 février 2006, portant orientation de la ville. Cette loi cadre une politique d'amélioration du cadre de vie des citoyens et les modalités de leur participation au plan multidimensionnel. Elle insiste aussi sur l'importance de sauvegarder le patrimoine historique, architectural, et culturel dans les actions sur les tissus urbains dégradés.

Cette loi englobe, entre autres, les principes de gouvernance urbaine en s'appuyant sur le rôle des collectivités locales et les citoyens par leurs actions individuelles ou collectives (association, syndicat, comité du quartier,...). La politique de la ville vise, d'abord, la coordination et la concertation entre les différents acteurs urbains, à partir des choix arrêtés par l'État et des arbitrages communs. Ensuite, il assure une déconcentration urbaine en favorisant l'intervention au niveau local que global par une décentralisation urbaine qui offre une marge de manœuvre et de pouvoirs attribués aux collectivités locales dans la gestion urbaine (Roukia Bouadam Ghat, 2011).

Depuis les années 2000, les institutions internationales, s'appuyant sur les textes (loi 06-06 portant orientation sur la ville), déclarent que l'Algérie pourrait faire partie des pays où la bonne gouvernance serait applicable (Bernia Hecham Zehioua, 2011). Dans le même volet du renouveau de la politique urbaine, des outils stratégiques et innovants ont été préconisés par des lois et des règlements en vigueur. La loi d'orientation de la ville dans son article 20, évoque la mise en place des dispositifs territoriaux qui sont les schémas de cohérence urbaine

⁵³ Décret existe dans Journal officiel n° 49 du 29/11/1983.

En ligne : <http://www.vitamedz.com/articlesfiche/1197/1197101.pdf>.

⁵⁴Loi n° 90-29 du 01decembre 1990 modifiée et complétée par la loi 04-05 du 14 août 2004 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

et qui se sont transformés actuellement en projets de ville en englobant les différentes dimensions urbaines sous une vision globale la mise en cohérence des démarches des instruments sectoriels (Chafia Latreche , 2008).

Sur ce sujet, Roukia Bouadam (2011) note dans sa thèse que le schéma de cohérence urbaine est une politique stratégique et mutuelle de renouvellement urbain et du développement de la ville, il implique la participation, la négociation et la collaboration de l'ensemble des acteurs urbains dans les logiques et les projets de l'intervention sur le tissu urbain existant, en faisant du citoyen un partenaire privilégié et l'APC un maillon fort pour défier les dysfonctionnements urbains, dont la loi n° 90-08 du 07 avril 1990 qui attribue aux communes des potentialités et de compétences relevant de différents domaines d'activité.

En se référant au niveau local, la ville de Constantine a été dotée par un SCU, élaboré par le groupement URBACO-EDR en juin 2007 qui reste en cours d'étude et d'expérimentation. De plus, le PDAU de la ville est en cours de révision, ainsi pour certains POS (révision ou étude) (Chafia Latreche , 2008).. A ce niveau la participation concrète des citoyens constitue une véritable opportunité d'intégrer les principes de gouvernance urbaine dans la planification urbaine réfléchi. Dans ce même objectif, concernant la nécessité de moderniser les instruments d'urbanisme et de renforcer le dispositif institutionnel et juridique en vigueur, en l'orientant vers un processus de gouvernance urbaine dans la prise en charge des tissus urbains dégradés ou en crise impactant sur le système urbain dans le plan matériel et immatériel, le décret 09-344 du 22 octobre 2009 stipule la création de l'agence nationale de l'urbanisme (ANURB), dont l'article 05 précise que : « l'agence est l'outil principal de l'État en matière d'élaboration et de suivi des plans d'aménagement et d'urbanisme, tel qu'institué par la législation et la réglementation en vigueur. Elle constitue le pôle de compétence et d'expertise technique au service de l'État et des collectivités locales ». La création récente de cette agence au niveau nationale et puis régionale, a pour missions (1^{ères} assises nationales de l'urbanisme, bulletin d'information de l'Agence Nationale de l'Urbanisme, n° 01, juin 2011):

- Encadrer les dispositifs d'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme.
- Élaborer les études prospectives en matière de développement et de transformation des tissus urbains.
- Accompagner les communes et les wilayas dans la réalisation de leurs programmes d'urbanisme.

-Exploitation efficace du programme d'investissement public au secteur d'habitat. Ce dernier a la part de lion du total d'investissement dans le champ de l'urbain.

On constate des efforts déployés du renouveau de la politique urbaine consolidée par une pluralité des textes règlementaires et des instruments d'aménagement et d'urbanisme, dont on a évoqué les plus principaux ayant, selon notre opinion, une relation directe sur les modalités d'intervention urbaine sur les tissus existants et plus précisément les tissus urbains dégradés et en difficulté.

Il va sans dire, que les opportunités exogènes forment des éléments de forces pourront minimiser les faiblesses endogènes du site pertinent. Cependant, certains points évoqués de ces opportunités pourront eux même se manifester comme des menaces s'ils n'ont pas traité d'une façon réfléchie, adéquate et efficace ayant un aspect de relativité lié au dynamisme spatio-temporel dans un champ urbain pluridisciplinaire.

1.4. Les menaces

L'analyse des menaces est très délicate, car suivant une échelle spatiale et temporelle et selon le contexte politique, économique et social, la marge de détermination entre opportunité ou menace varie conformément aux modalités et aux finalités des actions urbaines qui doivent être incluses dans un aspect dynamique et prospective.

Au terme de notre analyse, on peut énumérer les principaux points qui pourront constitués des éléments de faiblesse ou des obstacles pour une gestion urbaine des tissus urbains existants dégradés y compris ceux liés aux quartiers d'étude.

Menace 1 : épuisement de la réserve foncière

En vue de lutter contre les désordres urbains, la politique urbaine en Algérie, et plus précisément au niveau des grandes villes, dont la ville de Constantine semble être un bon exemple, s'oriente souvent vers l'exploitation des terrains d'extension vierges, en négligeant la nécessité d'intervention sur les tissus urbanisés. Dépourvue d'une vision stratégique de globalité et de durabilité, cette politique urbaine est marquée par l'effet d'urgence et de pression d'une décision centrale des instances nationales et locales.

La ville nouvelle d'Ali Mendjeli et la ZHUN de Massinissa à Constantine offrent une assiette foncière importante capable d'aider à résoudre les problèmes de l'urbanisation

anarchique et du phénomène de glissement du terrain. Par ailleurs, ces deux entités urbaines connaissent un épuisement rapide de leur réserve foncière sans avoir éliminé totalement les problèmes urbains de la ville de Constantine. Ce qui conduit à leur aggravation à deux niveaux : sur les tissus urbains existants et sur les tissus urbains d'extension, devant l'absence d'une stratégie équilibrée visant l'action sur les deux genres du tissu urbain.

Menace 2 : défaillance des instruments d'urbanisme

Les instruments d'urbanisme sont élaborés dans le but de répondre aux enjeux de l'urbanisation accélérée et son état anarchique, marqué essentiellement par la dégradation du cadre de vie et de la qualité urbaine. Malheureusement, ils ont prouvé leur échec sur le terrain en ayant des répercussions négatives sur le champ de l'urbain. On peut indiquer quelques principaux points qui démontrent ces défaillances au plan national et local (Ewa Berezowska-Azzag, 2012) :

- Une démarche conceptuelle en difficulté : l'élaboration des instruments d'urbanisme ne prend pas en compte la réalité urbaine, en se basant sur les critères quantitatifs que qualitatifs. Cette situation est aggravée par le manque de coordination et de concertation entre l'ensemble des acteurs urbains tant au niveau vertical qu'horizontal.

Cette démarche d'élaboration est loin d'être envisagée sous les principes de gouvernance urbaine, car elle s'inscrit sous une logique linéaire dont l'implication des acteurs institutionnels et professionnels ainsi que la société civile reste restreinte à la phase d'approbation. Cette dernière semble seulement une action symbolique, limitée et relative aux décisions étatiques qui sont souvent centralisée et urgentes avec le manque de flexibilité entre les étapes d'élaboration.

- Un décalage flagrant entre l'application et la dynamique urbaine : on constate une stagnation des orientations politiques et règlementaires devant une dynamique multidimensionnelle du territoire urbain, dont l'application concrète dépasse le temps ciblé sous un déficit d'action et de prospective.

Les actions urbaines sont basées sur une logique d'urgence sans prendre en considération la complexité d'évolution urbaine, ce qui rend l'application des stratégies foncières et économiques très délicate.

De plus, le décalage temporel entre les délais d'élaboration, d'approbation et puis d'application sont incompatible avec la dynamique spatiale, ce qui conduit vers la nécessité de la révision des instruments d'urbanisme. Cependant la révision elle-même est souvent liée

au changement d'acteurs, d'orientations et des nouveaux projets à réaliser, ce qui explique l'effet du cercle vicieux dans la politique urbaine et la gestion de la ville par les instruments d'urbanisme. A titre d'exemple, l'exigence de la révision du PDAU à Constantine dans sa lutte contre l'urbanisation anarchique a été lancée vers la fin 2007, dont l'approbation provisoire a touché seulement la première phase en 2010, sans compter un changement radical du contenu et de méthodes de diagnostic utilisées (entretien avec chef de service urbanisme, URBACO, Novembre 2014).

- Une réflexion limitée de globalité et de pertinence : l'échelle d'intervention urbaine n'est pas perçue sous son aspect complexe au plan spatial et temporel, mais suit les limites administratives en éloignant les exigences de cohérence urbaine.

La défaillance des instruments d'urbanisme a une grande répercussion négative sur la gestion urbaine pour une échelle spatiale plus ou moins grande et qui pourra s'étendre sur un axe temporel important.

Menace 3 : le rôle mineur de l'APC

Théoriquement, la commune constitue une institution pertinente qui reflète la réalité locale et qui garantit la volonté étatique d'intégrer les principes de bonne gouvernance, à travers une démarche de partenariat entre les différents acteurs politiques, économiques et sociaux. Elle est « un élément fédérateur » (Abdelkader Khelil , 2011 : 11) représenté, notamment, par l'Assemblée Populaire Communale (APC) qui est un élu désigné par la population comme une collectivité locale ayant un rôle primordial d'ancrer l'action citoyenne et le mouvement associatif pour assurer le développement du territoire et son qualité de vie humaine.

Certes, cette collectivité locale est dotée d'un budget, mais qui est jugé insuffisant devant le pouvoir centralisé et la suprématie décisionnelle et financière attribuée à la tutelle territoriale représenté par le Wali et les différentes directions relevant de la wilaya, au détriment les collectivités locales, l' APC et l'APW (Assemblée Populaire Wilaya) et même de la société civile.

Malgré que l'APW pratique son droit de vote sur le budget. Le Wali, reste cependant l'élément le plus puissant, ayant l'autorité sur les investissements étatiques attribués à la wilaya, en écrasant ceux de la commune, dont l'action reste limitée à des services réduits

(collecte des ordures ménagères, éclairage public, éducation élémentaire, revêtement des rues,...) et à quelques diagnostics urbains dans le cadre règlementaire et physique du tissu bâti (Abdelkader Khelil, 2011).

Par ailleurs, le rôle réduit de la collectivité locale (APC) s'explique par la libéralisation du foncier (loi d'orientation foncière), dont l'APC en a perdu le monopole, institué par la loi des réserves foncières communales de 1974. Sachant que, ces derniers temps, on constate une amélioration d'intégrer au sein de la commune, un effectif exécutif pluridisciplinaire compétent dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme, en favorisant une gestion concertée entre les acteurs urbains et en encourageant le partenariat entre le secteur public et privé. Cette politique est instaurée par les instruments d'urbanisme PDAU et POS. Ces derniers stipulent les codes de la commune et de la wilaya, y compris l'attribution des prérogatives en matière d'urbanisme, d'infrastructures et d'équipements à la commune et non à la wilaya, en insistant sur son rôle de la démocratie locale.⁵⁵ La commune devra être ainsi un service public de proximité, nécessairement attentif à l'écoute du citoyen et du mouvement associatif (Abdelkader Khelil, 2011 : 17).

Menace 4 : gouvernance urbaine faible

Brahim Benlakhlef (cours magister, 2012) indique que, la notion de la gouvernance urbaine, en tant que démarche concertée, intégrée et mutuelle, englobe la participation équilibrée de l'ensemble des acteurs pluridisciplinaires dans le champ urbain. D'ailleurs, on retrouve dans le discours officiel algérien des dix dernières années, l'initiative d'adopter cette démarche dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme, en insistant surtout sur la valorisation du rôle de la participation citoyenne pour la réussite de l'action urbaine.

En notant encore que depuis les années 2000, et suivant le contexte socio-économique favorable (paix sociale et manne pétrolière), l'État se positionnait dans une situation de pouvoir et de force pour procéder à une gestion urbaine qualitative mais qui reste majoritairement liée à une vision unilatérale du pouvoir centrale et de monopole décisionnel, foncier et économique.

⁵⁵ Conformément à la loi n° 11-10 du 22 juin 2011 relative à la commune et la loi n° 12-07 du 21 février 2012 relative à la wilaya. Document officiel de la présidence de la république du 21 février 2012. En ligne : [http://www.sante.dz/dsp22/files/Code%20des%20Collectivit%C3%A9s%20Territoriales%20\(Commune%20et%20Wilaya\).pdf](http://www.sante.dz/dsp22/files/Code%20des%20Collectivit%C3%A9s%20Territoriales%20(Commune%20et%20Wilaya).pdf).

Dans cette même perspective, la ville de Constantine a connu des interventions urbaines sur le tissu urbain en difficulté (phénomène de l'habitat informel et de glissement du terrain) en le considérant comme une potentialité de fléaux sociaux. Malheureusement, ces interventions urbaines restent au-dessous des souhaits de la population et qui ne sont pas à la hauteur de l'enjeu de qualité urbaine recherchée.

Ainsi, suite à nos enquêtes (entretiens avec quelques acteurs urbains (organismes étatiques, associations et citoyens), on a pu tirer quelques points principaux de faiblesse de la démarche de gouvernance urbaine dans la stratégie d'intervention sur le cadre bâti, au niveau local, à savoir :

- les études urbaines initiées par le maître d'ouvrage sont dépourvues d'une vision globale et d'une stratégie d'action, en désignant souvent les directions étatiques et les bureaux d'études publics et privés censés réaliser des diagnostics urbains de type physique et socioéconomique. Ces diagnostics sont dépourvus d'utilité et ils sont menés sans procéder d'une méthode révisable d'allée et de retour entre les divers acteurs urbains. Comme, ils manquent de stratégie et de complémentarité entre la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage. Cela reflète d'un cadre statistique en isolement des facteurs de dynamisme et des pistes de réflexion prospectives et pertinentes aux enjeux voulus, sans négliger l'effet du décalage entre les délais de réalisation d'étude et le plan d'action.

Dans ce contexte, on cite l'exemple de l'étude de 2005, relative au glissement de terrain dans le territoire constantinois, et qui constitue un élément référentiel sur le plan de délimitation des zones vulnérables à ce phénomène, toutefois elle n'est pas suivie d'une action claire, continue et intégrée dans les plans d'aménagement et d'urbanisme. Un autre exemple révélateur relatif à l'expertise technique du cadre bâti à Constantine, réalisée en 2009 par le CTC-EST, et qui était basée sur un aspect beaucoup plus statistique que déductif et prospectif, etc.

- déficit de partenariat public/privé et l'intégration des professionnels et des spécialistes dans un processus d'assistance et de négociation envers la conception, l'action et le suivi des interventions urbaines.

- le manque de sensibilisation envers le rôle de la participation citoyenne (directe ou via les associations) dans la gestion urbaine de la ville. Cela conduit vers l'indifférence et la négligence de la part des citoyens qui ne trouvent pas un intérêt auprès des collectivités locales pour répondre d'une façon légitime et civilisée à leurs revendications. Car, ce qui est constaté sur le terrain relève uniquement des actes de violence, de barrage des routes et de sit-

in devant le siège de la wilaya, et qui pourront constituer une alarme d'avertissement aux décideurs politiques pour répondre aux revendications et aux calvaires de la population. Cette situation est aggravée par des promesses officielles ratées, dont on constate des fluctuations au niveau des décisions prises qui manquent de crédibilité et de transparence par les instances locales.

- le flou qui entoure l'identification des priorités et des méthodes d'intervention sur le cadre bâti, dont la décision finale dépend du Wali, notamment en ce qui concerne les actions de démolition et de relogement des habitants. Cela crée une atmosphère de suspicion, car ces actions sont souvent prises dans l'urgence, et dans des périodes inconvenables (rentrée scolaire, Ramadan, période hivernale), le but inavoué et celui d'accélérer les opérations et d'éviter toutes possibilités d'opposition. Cette situation crée à la fois un sentiment de ségrégation sociale et spatiale en favorisant des quartiers au détriment d'autres sans aucune explication. En procédant ainsi, ces actions deviennent pénibles pour les organismes locaux, notamment les collectivités locales, parce que mal préparées, en plus elles subissent les mouvements de colère et de questionnement des citoyens.

Il est à signaler, que la plupart des interventions urbaines sur les tissus urbains en difficultés restent superficielles, ponctuelles et limitées à quelques actions de viabilisation, de régularisation foncière et de réhabilitation urbaine. Ces opérations ne sont pas inscrites dans une vision globale et de continuation, et ne prennent pas en considération les souhaits de la population, et les spécificités du site selon une étude technique approfondie.

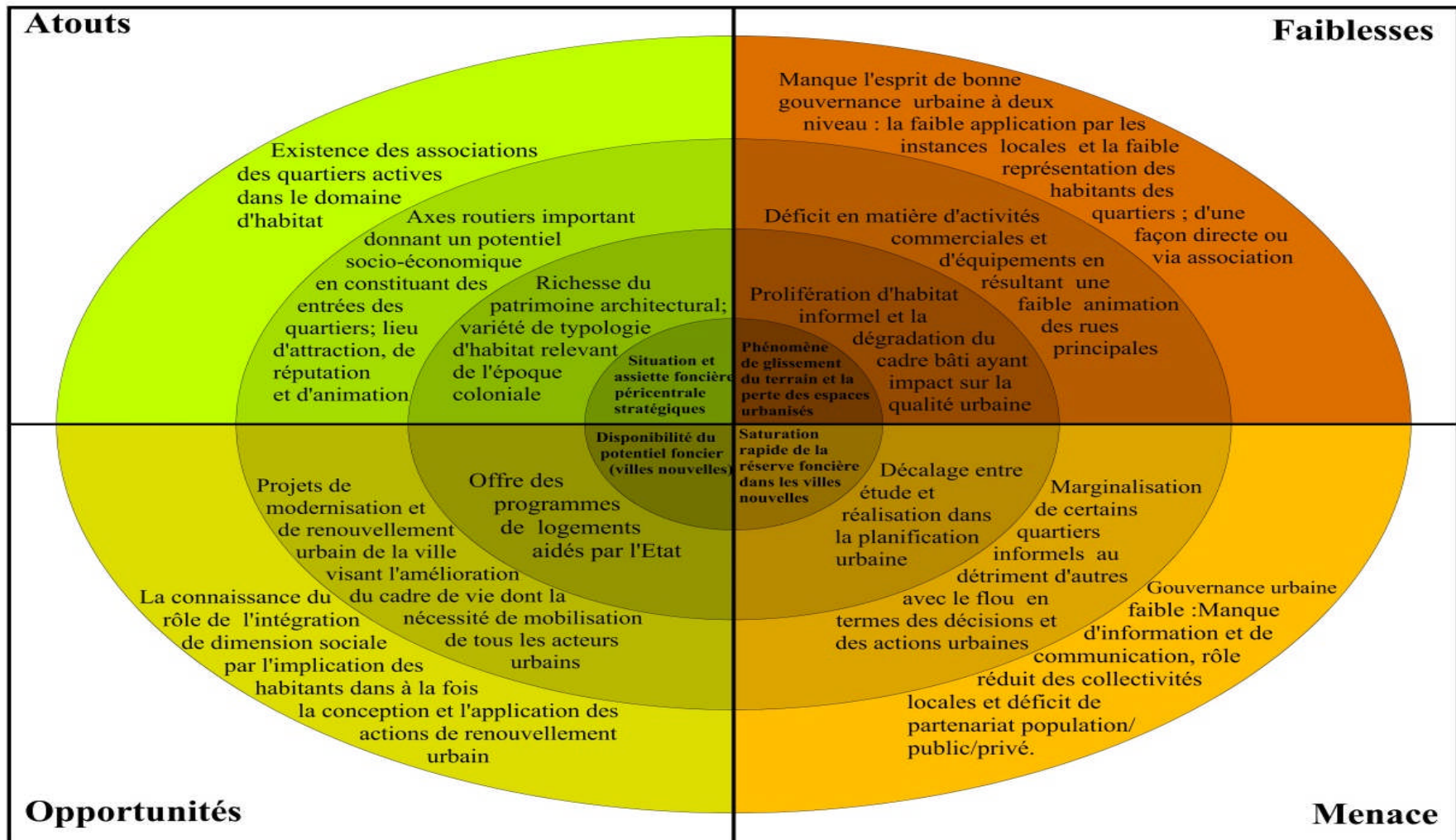
Ces interventions urbaines répondent, souvent dans l'urgence, aux menaces d'écroulement des immeubles menaçant sur tout le territoire communal. Ces opérations sont limitées par les exigences de la maîtrise des budgets alloués. A titre d'exemple, la loi de mise en conformité de 2008 exige des collectivités locales de sensibiliser la population de régulariser leurs bâtisses et de s'acquitter de la taxe sur l'habitation. Dans ce cadre, les deux principaux organismes l'OPGI et la DL (Direction de Logements) insistent sur la nécessité de disposer d'une variété de modes de financement, car la taxe sur l'habitation ne suffit pas pour couvrir toutes les dépenses des opérations (entretien avec les chefs de service de la cellule de réhabilitation et de suivi de l'opération de l'OPGI et de la DL, novembre 2014). Toutefois, ceci ne semble pas être le seul handicap, car la dernière opération de réhabilitation qui a touché le centre-ville de Constantine et les façades longeant les grandes œuvres urbaines (tramway et pont géant), elle a été financée sur le FONAL (Fond National du Logement) à

l'initiative du Wali.⁵⁶ Enfin, la connaissance des potentialités de menaces qui impactent l'espace urbain, constitue un élément de base pour construire une stratégie urbaine efficace au plan spatio-temporel.

Après avoir déterminé les quatre facteurs fondateurs de l'analyse AFOM des quartiers d'étude, il paraît nécessaire à présent de les mettre en relation. Cela permettra d'identifier, d'abord les principaux points prioritaires pour chaque facteur, et puis de déduire l'action et la démarche convenables en éliminant les points de faiblesse et en maximisant les points de force (figures n° 20 et fig. n° 21).

⁵⁶ Voir dans l'annexe n° 08 : la démarche de l'opération de réhabilitation urbaine à Constantine.

Figure n° 20 : priorisation des points AFOM des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah ; l'enjeu du renouvellement urbain et le rôle de gouvernance urbaine



Source: figure inspirée par diagnostic socio-économique et analyse AFOM du Rhin supérieur, programme intégré 4, Strasbourg 2006 [Enligne] : <http://www.interreg-rhin-sup.eu/index.php?cmpref=11063&lang=fr&module=media&action=Display>. Avec modification.

Figure n° 21 : Mettre en relation les facteurs AFOM des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdelmalek ; l'enjeu du renouvellement urbain et le rôle de la gouvernance urbaine

| | | Approche interne | | |
|------------------|--------------|---|--|---|
| | | Atouts | Faiblesses | La nécessité d'intervenir sur le tissu existant dont l'enjeu du renouvellement urbain, en mobilisant les différents acteurs, notamment les habitants pour ancrer une action urbaine performante |
| Approche externe | Opportunités | Assurer une planification urbaine stratégique pour améliorer la qualité de vie urbaine au sein des quartiers en difficulté d'une façon étudiée et équitable | L'intégration du citoyen dans la planification urbaine pour ressortir une action urbaine efficace au sein des quartiers en difficulté en matière d'habitat | Garantir une gestion urbaine décentralisée et multi acteur à une échelle pertinente en donnant l'importance au plan local que global |
| | Menaces | Favoriser une intervention sur l'existant par une démarche de gouvernance urbaine dans la conception et la réalisation de l'action urbaine au niveau règlementaire, spatial et institutionnel | L'intégration du citoyen dans le processus d'intervention sur le tissu bâti existant d'une façon multidimensionnelle et durable qui reflète la réalité urbaine | La nécessité de partenariat PPP pour la réussite de l'action urbaine |
| | | Travail en lien avec tous les acteurs urbains notamment le citoyen (la notion de bonne gouvernance) pour solutionner le problème de dégradation et d'informalité du cadre bâti via une stratégie mutuelle, durable et multidimensionnelle | | |

Source : établi suivant l'analyse AFOM des quartiers d'étude

La gouvernance urbaine demeure une démarche efficace qui répond aux différents contextes et spécificités des enjeux du renouvellement urbain des quartiers en difficulté qui renvoient à des aspects spatiaux, sociaux, économiques et politico-institutionnels qui assurent la qualité urbaine, dont on réitère sur:

-Les enjeux spatiaux : visant une démarche pluridisciplinaire pertinente sous un cadre complexe de dynamique urbaine et de réalité urbaine. .

-Les enjeux sociaux : visant une démarche cohérente entre les deux éléments du contenu et du contenant de l'espace urbain sous une vision globale et concertée, notamment la participation citoyenne (toutes catégories).

-Les enjeux économiques : visant une démarche opérationnelle et fonctionnelle en renforçant l'économie locale, par la diversification des modes du financement et d'investissement, dans un contexte du partenariat public/privé/population et de collaboration entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre, ce qui conduit vers le rehaussement de l'image de l'espace urbain.

-Les enjeux politico-institutionnels: visant une démarche réfléchie, stratégique et collective qui intègre les différents acteurs et les champs variés relevant au secteur public que privé et qui ancre le rôle des collectivités locales. Ainsi d'adopter une vision révisable pour le renouveau de la politique urbaine globale en s'intéressant à l'échelle du quartier.

Dans cet angle, l'action de renouvellement urbain interpelle, d'abord, une volonté politique pour visualiser une décision d'agir sur le tissu urbain existant en se basant sur un savoir-faire technique, institutionnel, règlementaire et administratif qui façonnent une politique urbaine stratégique.

Ensuite, cette politique urbaine est soumise sous une véritable volonté sociale qui constitue l'alibi et la cause d'y concrétiser. Il va sans dire que la revendication sociale d'améliorer les conditions du cadre de vie des habitants est un élément de pression additionnel pour un renouveau de la politique urbaine qui soit efficace et durable sans forcément être en rupture totale avec les anciennes politiques urbaines.

Enfin, la volonté économique que constitue un levier essentiel en exploitant la conjoncture économique favorable et les atouts d'investissement pour le projet du renouvellement urbain. Cela nécessite une stratégie du montage financier pour bien définir les

choix et les modalités de gestion économique ainsi de façonner les facteurs de décision sur le type et les étapes d'action urbaine à une échelle spatiale et temporelle réfléchies pour éliminer les aléas des dépenses supplémentaires ou des difficultés de la poursuite d'action, notamment que cette action est souvent lourde et de longue durée en constituant un élément de réticence pour les acteurs politiques et économiques. Ces derniers préfèrent d'investir sur des tissus d'extension urbaine au détriment des tissus urbains existants, dont la réticence s'augmente tant l'absence d'une vision globale sur les orientations et les objectifs de l'action urbaine à envisager avec une faible implication des acteurs économiques (surtout relevant du secteur privé) et une négligence de l'acceptation sociale, dont les habitants pourront même participer dans le renouvellement urbain sous l'angle politique et économique. Car devant la faiblesse d'appliquer une démarche de la gouvernance urbaine cette action urbaine est devenue une opération lourde, spécifiquement lorsqu'elle englobe les deux actions de démolition et de reconstruction, dont l'État algérien prend à la charge les dépenses de cette opération.

Ces trois facteurs politique, sociale et économique constituent les éléments de base pour une action de renouvellement urbain qui s'est figurée sous une démarche de gouvernance urbaine contre les problèmes urbains que connaissent les quartiers d'étude.

2. L'intervention sur l'existant : enjeu de la bonne gouvernance dans les quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah

Il ne faudrait pas oublier que les quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah souffrent de deux problèmes urbains initialement issus et aggravés par le phénomène de l'urbanisation anarchique qui sont l'habitat informel et le glissement du terrain. Ces derniers ont engendré un effet négatif sur la qualité urbaine et ayant un impact détériorant le cadre de vie humaine.

A cet effet, notre analyse urbaine de ces quartiers (enquête sur terrain et technique AFOM) s'est portée sur les deux aspects ; l'aspect physique du tissu bâti existant représentant le côté concret du contenant et l'aspect abstrait du contenu qui concrétise la réalité sociale de l'espace urbain.

Dans cette perspective, il paraît indispensable de renouveler ces quartiers, dont la transformation du tissu urbain existant en difficulté va suivre une action de renouvellement urbain moins ou totalement radicale. Au même niveau d'importance, cette action urbaine doit

être envisagée par une démarche de gouvernance urbaine. Cette dernière repose sur les principes de la diversité, la flexibilité et la transversalité des idées et modalités d'action par l'ensemble des acteurs urbains au niveau local que global, dont les habitants des quartiers constituent le maillon fort pour un projet de renouvellement urbain efficace, pertinent et durable.

Donc, il vaut mieux s'orienter vers la bonne gouvernance via l'intégration multidimensionnelle des habitants au long des étapes de réalisation de l'action urbaine dès l'émergence de l'idée, sa maturation et son application, dont la finalité vise à rendre l'espace à ceux qui y vivent. Cela permettra de valoriser de la participation des habitants en tant qu'acteurs actifs pour la compréhension et de ne pas négliger des enjeux de la réalité urbaine au plan social et économique, en formant une source de légitimité et de support de l'action publique.

Conformément à ce contexte positif de favoriser le rôle des habitants dans le renouvellement urbain des quartiers d'étude, on a procédé à des entretiens semi directifs auprès les habitants des quartiers (entretien n° 10). Cela nous a permis de retirer quelques conclusions principales qui reflètent les opinions et les préoccupations des habitants en évaluant leur rôle dans le cadre d'intervention urbaine sur les quartiers, en s'interrogeant sur le besoin de renouvellement urbain.

Tant que l'analyse urbaine des trois quartiers évoque une certaine disparité propre à chaque quartier, les entretiens effectués démontrent une certaine nuance d'avis exprimés par les habitants, à savoir :

-Au niveau du quartier Kitouni Abdelmalek : on a constaté deux grandes opinions que nous avons jugées contradictoires à propos du type d'intervention sur le tissu bâti existant et qui correspondent à une répartition physique du quartier en deux entités l'une haute et l'autre basse.

Concernant la partie haute, dont la grande majorité des habitants demeurent dans des immeubles collectifs de l'époque coloniale, ils indiquent la nécessité d'intervenir par une action de réhabilitation urbaine sur le cadre bâti parce que dégradé. Ces interventions constituent pour eux une sauvegarde du patrimoine urbain ayant une valeur historique, et représentant une identité spatiale. Ils insistent sur la nécessité de mener une action qui doit englober à la fois le côté interne et externe de chaque immeuble, selon la gravité de

dégradation constatée, tout en exprimant leur volonté de participer financièrement à une action de rénovation globale qui pourra même concerner les appartements. Cette volonté est clairement perçue chez les propriétaires que chez les locataires. Ce point de divergence constitue en lui-même un obstacle à la concrétisation d'une action collective, même au niveau d'un seul immeuble. Cette faiblesse de relation collaborative est constatée à deux niveaux par les habitants eux-mêmes et entre les habitants et les collectivités locales. A titre d'exemple l'immeuble ex. VOLVE souffre depuis des années d'un problème d'assainissement dont les eaux usées débordent des caves et coulent dans la rue sans qu'aucune action efficace ne soit menée, à l'exception de quelques travaux de curage effectués dans les situations extrêmes.

Cette situation est aggravée par le laxisme des collectivités locales dans la maintenance et le contrôle de l'état physique des constructions. S'ajoute à cette situation le manque d'implication des habitants dans la prise en charge de ces problèmes.

L'inefficacité des collectivités locales, jugée par les habitants comme une négligence, a aidé encourager les actions illicites de transformation du cadre bâti, notamment par les locataires. De plus la lenteur des procédures administratives pour régulariser les constructions informelles, a engendré un sentiment de marginalisation. Car les habitants évoquent que ce quartier était exclu des travaux de réhabilitation, mêmes légères, qui ont été engagés depuis l'année 2000.

En revanche, la partie basse est constituée par un type d'habitat individuel qui a déjà subi de nombreuses transformations (ajouts d'étages, démolitions et reconstructions informelle, etc.). De plus, à faibles revenus, les habitants sous louent leurs habitations pour en tirer quelques maigres apports financiers, d'autres cohabitent à plusieurs ménages familiaux. Ces derniers expriment tous le vœu d'un relogement dans des logements sociaux.

Cette catégorie de population tente de sensibiliser les autorités concernées à son problème et se dit disposée à collaborer, que ce soit individuellement ou via des associations dans les recensements et les études qui seraient effectuées dans ce sens.

Cependant, cette action de collaboration est considérée par les habitants comme une exploitation unilatérale par les collectivités locales sans qu'ils soient associés au projet. Les habitants ne sont pas informés des intentions des autorités, car les actions envisagées restent

ambigües. Cette collaboration se résume en fait à une opération de recensement du nombre de familles méritants des logements sociaux.⁵⁷

-Au niveau du quartier de Aouinet El Foul : il existe une disparité qui correspond aux types de propriétés de logements, d'un côté, les propriétaires refusent l'action de renouvellement urbain qui vise la démolition et le relogement hors quartier. Car ils restent attachés à leur quartier, qui constitue pour eux un lieu d'appartenance, de mémoire et d'identité. Surtout que les autorités locales n'offrent aucune autre alternative l'alternative. Ils souhaitent rester dans des constructions même dégradées que devenir à leur tour des locataires dans un autre quartier, loin du centre-ville et dans des appartements étroits. Cette catégorie d'habitants attend plutôt une action d'amélioration urbaine. Cependant, certains ménages appartenant à une même famille de propriétaires souhaitent bénéficier de logements et quitter le quartier dégradé. C'est d'ailleurs le même vœu qui se dégage chez les locataires d'une manière générale.

Sachant que pour les deux catégories, on trouve quelques cas critiques d'habitat informel, dont les habitants vivent dans des situations insalubres (effondrement partiel de construction, vétusté du réseau d'assainissement et insalubrité).

Malgré cette divergence d'opinions envers le renouvellement de leur quartier, ils s'entendent sur le faible rôle que jouent les collectivités locales pour gérer les problèmes du quartier.

-Au niveau du quartier Kaidi Abdallah : vu l'état dégradé et informel du cadre bâti, et étant que la majorité des habitants sont des locataires à revenus précaires et une cohabitation de plusieurs familles dans un seul logement, cela conduit les habitants à demander un relogement afin d'améliorer leurs conditions de vie. D'ailleurs, un grand nombre parmi eux possèdent déjà des bons de pré-affectation, acquis depuis le dernier recensement effectué par la SAU en 2011. Sachant que ce quartier montre des signes de précarités avancées confirmées par des opérations de démolitions des constructions informelles. De plus, les habitants n'éprouvent aucune stabilité et souhaitent saisir l'opportunité pour accéder à un logement convenable, même s'il faut patienter longtemps.

⁵⁷ Ce qui est envisagé à travers un entretien avec l'association El Meftah du quartier Kitouni Abdelmalek, mars 2015.

Néanmoins, les habitants craignent que les charges qui vont suivre l'opération de relogement (frais de loyer, des factures diverses et du transport), ne soient élevées, surtout que l'offre de logement en Algérie, n'est jamais suivi d'un accompagnement social adapté.

Par ailleurs, certains propriétaires posent certaines conditions à leur relogement, comme par exemple, prendre en considération les spécificités de chaque famille. Sachant que le relogement est inévitable vu l'état de dégradation du quartier, certains appréhendent le fait de perdre le confort d'une habitation individuelle et spacieuse, la proximité du centre-ville et la dissolution des liens sociaux, primordiaux dans ce genre de quartier populaire.

Il y a néanmoins, un consentement presque général de l'ensemble des habitants des trois quartiers envers le faible rôle joué par les collectivités locales face à ces problèmes, en plus de l'absence des habitants dans ce genre d'action.

La plupart des habitants indiquent la nécessité de renouveler les quartiers dont la démolition des constructions informels et dégradés pourra améliorer la qualité de vie humaine notamment qu'ils sont au courant du problème de glissement du terrain. Or, les autorités locales considèrent que ces quartiers sont situés dans la zone rouge des vulnérabilités au glissement du terrain et cela constitue un risque pour la population. Cependant, de l'avis des habitants, cette action de démolition ne doit pas englober le patrimoine bâti colonial. Et cela nous conduit inévitablement vers une problématique de la démolition du tissu bâti existant dans l'action du renouvellement urbain au niveau des quartiers d'étude. Toutefois, il est à signaler que, dans le champ de l'aménagement et de l'urbanisme, il est préférable de préserver le tissu bâti existant jugé récupérable sur le plan physique et règlementaire, notamment celui qui représente une richesse historique et patrimonial.

Cependant, dans des cas critiques, quand le cadre bâti informel représente un degré élevé d'insalubrité et de dégradation, liés notamment à caractère informel des constructions et de leurs sites d'implantation (terrains à risques naturels), ou parfois liés à des raisons d'ordre sécuritaire (risque d'insécurité et fléaux sociaux), ou d'ordre économique (assiette foncière à haute valeur économique), la démolition deviendra incontournable. De plus, l'effet temporel a une influence sur l'état de dégradation du tissu bâti existant, si aucune intervention n'est effectuée rapidement. Et c'est en ce sens qu'on pourra renouveler les quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah. Néanmoins, le renouvellement urbain est considérée, par les autorités nationales que locales, comme une action délicate et de longue durée. De plus elle comporte parfois des aspects d'urgence et de rapidité pour gérer des crises

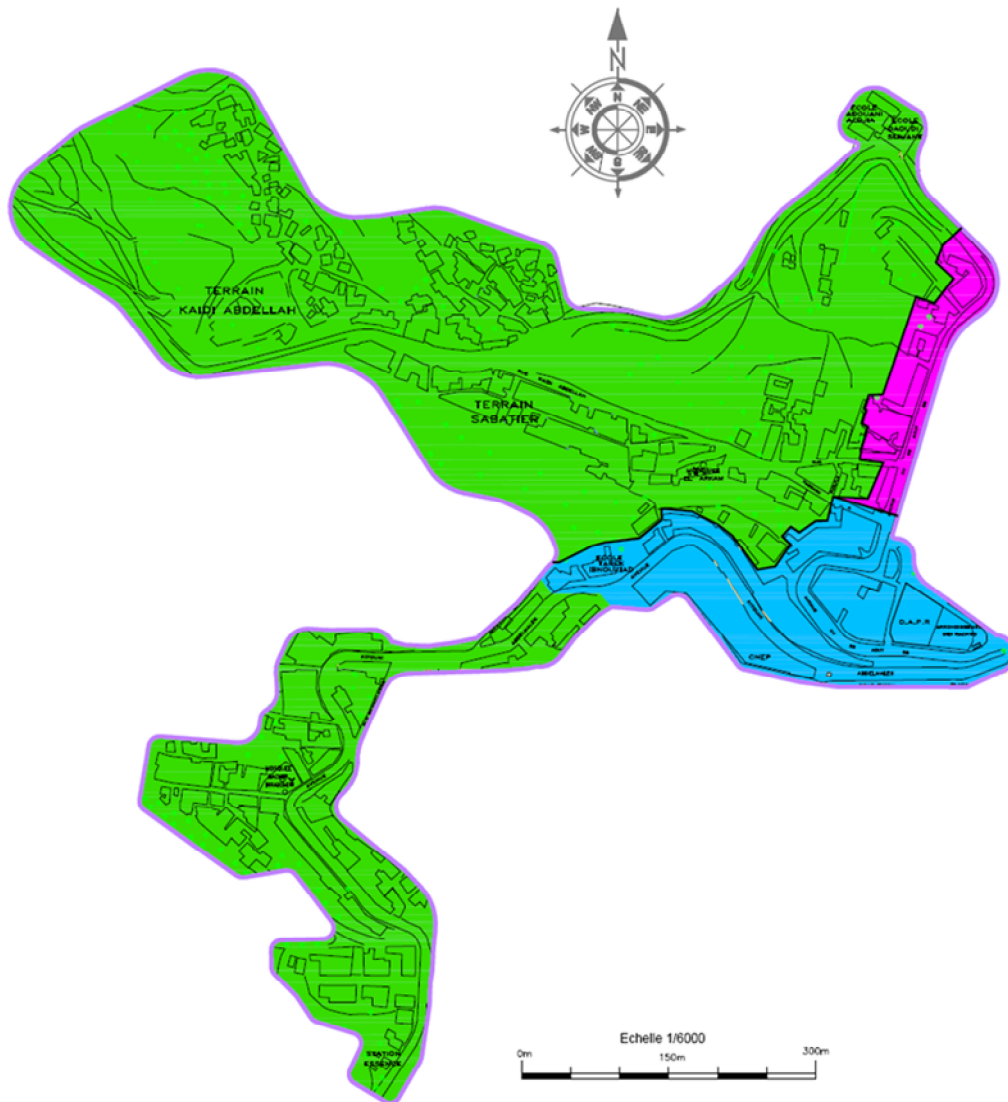
du danger et d'insécurité. Ce sont des interventions coûteuses sur le plan économique, parce qu'elles nécessitent d'importants moyens financiers. En Algérie, les démolitions et les relogements des habitants sont totalement à la charge de l'État. Opérations qui exigent des capacités techniques et efficaces entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre, avant pendant et après la réalisation de l'action urbaine, tout en assurant un partenariat entre secteur public et privé. Sur le plan foncier, ce type d'opérations vise souvent l'exploitation des réserves foncières qui sont souvent situés loin des sites urbanisés, ce qui conduit vers leur épuisement rapidement, et elles génèrent le phénomène de l'étalement urbain.

Par ailleurs, le relogement constitue une opération lourde sur le plan social aussi, car le manque d'information et la négligence du contexte socio-économique des habitants concernés et l'effet de surprise, favorise les tensions sociales, qui peuvent se transformer en conflits parfois violents.





A cet effet, les acteurs publics devraient considérer ces actions urbaines comme une opportunité de faire participer tous les acteurs urbains y compris les habitants afin de créer une relation de transparence, de confiance et de concertation.

Pour le cas des quartiers d'étude, notre analyse s'est référée aux cartes des vulnérabilités au glissement du terrain, aux cartes de la typologie de l'habitat et aux cartes de l'état de dégradation du cadre bâti (voir respectivement les cartes n°09, n° 10 et n° 11 dans le chapitre 04 de la deuxième partie), et aux avis des habitants consultés. Résultat, nous suggérons la mise en œuvre d'une action du renouvellement urbain selon la vision qui préfigure sur la carte n° 12.

Carte n° 12 : proposition d'intervenir sur l'existant par le renouvellement urbain dans les quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah



LEGENDE

| | | | |
|---|---|---|---|
|  | Limites des quartiers d'étude |  | Préservation du cadre bâti colonial de type collectif et villa en procédant à une réhabilitation urbaine |
|  | Démolition totale du cadre bâti en remplaçant par espace vert |  | Démolition des constructions individuelles en implantant des principaux équipements culturels et sportifs |

SOURCE : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme 2008 + traitement

Pour résumer, nous nous associons aux propositions suivantes :

- La préservation des immeubles collectifs et de quelques villas de l'époque coloniale aux entrées des deux avenues Kitouni Abdelmalek et du 20 Aout 1955, en procédant à une action de réhabilitation urbaine qui englobe le côté intérieur et extérieur du cadre bâti, suivant une analyse technique approfondie qui sensibiliserait les habitants pour les impliquer à cette action, tout en s'assurant des mesures règlementaires de contrôle et de suivi par les collectivités locales. Il est ainsi demandé de doubler la fonction résidentielle, par l'implantation des activités commerciales et artisanales qui favoriserait une animation aux quartiers, notamment aux entrées des deux avenues.
- La démolition des constructions individuelles dégradées qui se trouvent le long de l'avenue du 20 Aout 1955, au quartier Aouinet El Foul, en implantant à la place les principaux équipements culturels et sportifs qui manquent au quartier.
- La démolition de toutes les constructions dans la partie basse des quartiers Kitouni Abdelmalek et Aouinet El Foul et tout le quartier Kaidi Abdallah, parce qu'il est fortement vulnérable aux glissements de terrains, et dont plusieurs constructions menacent ruine. Libéré, cet espace pourra être remplacé par un espace de verdure aménagé comme lieu de détente et de loisir, et donnant une belle image aux entrées de la ville, et de combler ainsi le manque de ce genre d'espace à Constantine.

Les quartiers d'étude, à l'instar d'autres quartiers de Constantine souffrent de problèmes urbains qui nécessiteraient un renouvellement. Mais, le renouvellement urbain doit être mené selon une démarche de gouvernance urbaine, en associant les habitants, car ils constituent des acteurs clés pour la réussite et la durabilité des actions menées.

Conclusion

Au terme de ce chapitre, il apparaît évident que les quartiers informels, Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah, nécessitent une action de renouvellement urbain, dont la participation des habitants constitue la brique de base. Il est en outre préconisé que toute intervention doit associer tous les acteurs urbains, notamment les habitants concernés. Or, vu la complexité de la situation en raison des divergences des vues, que ce soit entre propriétaires et locataires, ou entre les habitants et les autorités concernées, les opérations à mener doivent être adaptées et bien réfléchies. Or, dans ce jeu de pouvoir, les autorités prennent le dessus et imposent leur point de vue. Il faut dire qu'ils obéissent à une stratégie exclusive afin d'éviter toute contestation. L'expérience en matière de lutte contre l'habitat informel a montré que certains indus occupants profitent des opérations de relogement pour venir s'insérer dans les listes des bénéficiaires. Avec ou sans complicités des responsables chargés des opérations, ces pratiques ont souvent créé des blocages et provoquent des mouvements de contestations. Résultat, ces pratiques instaurent un climat de suspicions entre les habitants et les autorités.

Sur un autre registre, notre recherche a montré que les quartiers d'étude, malgré la prédominance de l'habitat informel, renferment un important patrimoine urbain colonial qui méritent d'être préserver et réhabiliter.

Conclusion de la partie 2

Péricentraux, populaires et informels, les quartiers de Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah, font apparaître des situations contradictoires et complexes qu'il est difficile de démêler. De par leur position proche du centre-ville, ces quartiers mériteraient plus d'attention de la part des autorités. Mais, revers de la médaille, ces quartiers se situent dans la partie basse de Constantine, celle qui portent les quartiers pauvres de la ville. Ces quartiers ont toujours été des territoires d'accueil des populations issues de l'exode, tels que le terrain Sabatier ou Kaidi Abdallah, ou plus loin encore, la cité Boudraa Salah et plus loin encore la cité El Hattabia, ou Aouinet El Foul du côté Est. Quoique tous proches du centre-ville, Constantine leur tourne le dos. La ville semble regarder plus vers la partie haute, tels que l'Avenue Belouizdad, Belle-vue et plus loin le quartier de Ciloc, ou encore Bab El Kantara de l'autre côté du rocher. Se pose donc la question de la marginalisation urbaine.

Or, s'il faut reconnaître que les quartiers d'étude souffrent de beaucoup de faiblesses, dues à la prédominance de l'habitat informel et du phénomène du glissement de terrain, ils disposent aussi de beaucoup d'atouts. Le fait qu'ils soient en liaison directe avec le centre-ville, les dispose à une opération de réhabilitation. Ils peuvent être la solution et non le problème d'une ville qui se veut globale. A ce stade de l'analyse, nous pouvons affirmer qu'un projet concerté entre les autorités et les habitants ne peut que renforcer l'idée d'une approche nouvelle. Une approche qui met au centre de ses préoccupations l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Conclusion générale

Il est établi qu'aujourd'hui, la ville algérienne souffre d'une réalité urbaine complexe. Elle est encore marquée, plus de cinquante ans après l'indépendance, par une mutation urbaine liée au croit démographique et à un exode rural massif. Ces deux phénomènes ont engendré une urbanisation accélérée qui a eu un impact sur l'espace urbain dans toutes ses dimensions.

Or, avec l'absence d'une politique stratégique, cette urbanisation se caractérise actuellement par son aspect anarchique et une qualité urbaine plus ou moins dégradée. De cette situation a émergé le phénomène de l'habitat informel, dont les racines remontent d'ailleurs à la période coloniale.

Ce phénomène constitue aujourd'hui, l'une des préoccupations urbaines majeures en Algérie, mais aussi dans la plupart des pays en développement. Toutefois, il a des caractéristiques propres à chaque pays, en revanche ses répercussions sur les espaces urbains marquent les paysages des villes concernées, sur un plan spatial, mais aussi social et économique. Car, l'informalité du cadre bâti relève d'abord de l'aspect physique et celui règlementaire. Elle devient plus critique, quand les constructions réalisées sont implantées sur des terrains à risques, notamment quand il y a une absence de contrôle et une défaillance de l'État face à ce phénomène.

De ce fait, la ville algérienne est devenue hétérogène et étalée, dont la prolifération des quartiers informels reste le marqueur urbain le plus visible, en dépit des efforts de l'État pour endiguer le phénomène. Malheureusement, ces efforts se sont focalisés sur une politique urbaine inadaptée au contexte socio-économique du pays, en accordant plus d'importance à l'enjeu quantitatif qu'à celui qualitatif. Ils se sont basés sur une production urbaine via la réalisation de vastes programmes nationaux d'habitat social.

Il s'agit, donc, d'une politique d'extension urbaine par l'exploitation des réserves foncières dans les périphéries des villes. La création des ZHUN, jusqu'aux années 1990, les villes nouvelles aujourd'hui, n'est qu'une traduction d'une vision d'expansion démesurée des espaces urbains. La planification globale de la ville au plan structurel et fonctionnel en Algérie, n'est plus qu'une vision de l'esprit. Ce qui explique les désordres urbains que connaît actuellement la ville algérienne.

Au niveau régional, Constantine qui occupe une position prépondérante dans la hiérarchie urbaine à l'échelle nationale, est, à l'instar des grandes villes algériennes, en proie

au phénomène de l'habitat informel. Dans certaines situations, ce phénomène est aggravé par les glissements de terrains. Tel est le cas des quartiers objet de notre étude : Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah. Ces quartiers illustrent bien la situation critique de la dégradation qualitative du cadre bâti existant, qui a forcément conduit vers une détérioration du cadre de vie des habitants.

Les autorités locales de Constantine, sous injonctions des autorités centrales, ont mis en place des stratégies pour résoudre ces problèmes. Ces stratégies oscillent entre des actions partielles de régularisation des constructions informelles, ou plutôt, s'orienter vers une extension urbaine à travers le jeu de démolition/relogement.

Or, cette intervention radicale, est plus lourde sur le plan social et économique des habitants relogés. Elle exige une temporalité souvent de moyen à long terme, dont les résultats ne sont pas immédiatement constatés. Cependant, les autorités locales considèrent que la disponibilité foncière est un facteur qui motive les autorités d'entreprendre une telle action urbaine. Leur argument, rehausser l'image de la ville.

Néanmoins, il faut noter qu'une vision globale et une planification stratégique basée sur un diagnostic approfondi, via l'implication des différents acteurs, ce genre d'action ne peut qu'échouer. Cependant, les carences et les dysfonctionnements se situent à deux niveaux : l'espace libéré et de celui du nouvellement construit. D'un côté, on s'orientent vers l'épuisement rapide du foncier et de l'autre côté, on produit des espaces réalisés dans l'urgence, et donc rapide et inachevé.

Il paraît donc indispensable aujourd'hui, d'appréhender un renouveau de la politique urbaine par de nouvelles modalités de penser la ville. Pour se faire, le projet de renouvellement urbain des quartiers en difficultés, ne peut être réalisé qu'après un diagnostic prospectif multidimensionnel et consensuel de l'espace urbain visé, tout en prenant en considération ses spécificités, ses atouts et ses handicaps dans une vision de globalité et de cohérence urbaine. Cela impliquera de s'éloigner des réflexions classiques basées uniquement sur l'aspect spatial, et ce pour englober les autres dimensions urbaines, notamment politiques, sociales et économiques. Et puis, il est nécessaire d'établir une démarche flexible et mutuelle, à travers l'implication de l'ensemble des acteurs (décideurs, concepteurs, professionnels, exécuteurs, investisseurs, usagers, habitants,...), dans un cadre organisé et renforcé par les instruments et les moyens réglementaires dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme.

Dans ce contexte, le renouvellement urbain consiste en un projet partagé qui favorise l'existence d'une équipe pluridisciplinaire. Cette dernière joue le rôle de médiation et de concertation entre les instances locales et la société civile. Dont la démarche de ce projet ne peut être convenablement établie qu'avec une volonté politique d'agir en renforçant le rôle des collectivités locales et l'enjeu de la bonne gouvernance.

Ces éléments ne constituent pas une règle ferme ou bien une recette spécifique et statique de la démarche de renouvellement urbain. Cependant, ils façonnent des points directifs et des recommandations qui pourront ouvrir d'autres pistes plus globales de recherche pour repenser la stratégie du retour à la ville relevant aux facteurs de réalité et de dynamisme urbains.

Par ailleurs, les résultats obtenus dans notre recherche, nous a permis de confirmer l'hypothèse de notre travail, et ceci à deux niveaux : d'abord du périmètre urbain restreint des quartiers d'étude et puis celui élargi concernant la ville de Constantine. Car, il paraît indispensable d'instaurer le passage d'une démarche linéaire et séparée vers une démarche flexible et mutuelle qui s'inscrit sous l'esprit de gouvernance urbaine. Dont cette dernière fait appel à l'enjeu de la participation des habitants d'une façon directe ou via les associations, comme élément de base pour réussir l'action de renouvellement urbain pour assurer une qualité urbaine multidimensionnelle.

Avant de clore notre travail, nous nous référons à un ensemble de chercheurs dans le domaine d'urbanisme, pour présenter les différents niveaux de la participation citoyenne (Blancher, 2000 ; Charlot-Valdieu & Outerquin, 2006 ; Berezowska-Azzag, 2012) :

- Coercition : c'est le droit régalien, le pouvoir de soumettre, de décider sans en référer à quiconque.
- Information : c'est mettre au courant d'un certains nombre de faits ou d'intentions.
- Communication : la notion est plus globale que celle d'informer, c'est faire passer un message. Elle désigne la politique de diffusion globale de l'information adoptée pour présenter un projet.
- Sensibilisation : l'information requiert souvent un complément, une formation afin de faire bien comprendre les enjeux et les objectifs d'un projet. La sensibilisation est l'action de motiver les acteurs afin que leurs comportements puissent être cohérents avec le projet.

- Consultation : la population est consultée par les autorités locales sur le projet afin de connaître ses attentes et ses besoins, ceci peut être réalisé à l'aide d'une enquête publique ou un sondage au près des habitants et usagers.
- Concertation : par la concertation, les collectivités locales informent la population sur le projet et attendent de retour des avis et des contre propositions qui seront indispensables à la réalisation du projet. Les procédures de la concertation peuvent être des réunions publiques où les élus présentent le projet, des publications et affichages dans les journaux, dans des lieux publics ou au sein des sièges des collectivités, des ateliers urbains associant l'ensemble des partenaires y compris les habitants et les associations sans discrimination ni exclusion, aussi, par des forums de discussion et des expositions.
- Coopération : c'est l'implication des acteurs dans le processus même de la décision. La coopération requiert une participation de l'ensemble des acteurs dans toute l'opération avec une prise de décision commune. Toutefois, il est nécessaire de bien définir le cadre, l'enveloppe dans laquelle s'établit la coopération afin d'éviter tout dérapage et de bien délimiter les responsabilités de chacun.
- Participation : participer c'est prendre part à quelque chose. Dans la notion de participation, il y a l'idée d'un partage de la décision que l'on ne retrouve pas dans celle de concertation.
- Débat : c'est examiner contradictoirement quelque chose avec un ou plusieurs interlocuteurs. Le principe est que l'administration ne doit pas se contenter d'informer et de recueillir les avis des uns et des autres, mais qu'elle doit permettre aux avis de s'exprimer et de se conforter publiquement.
- Dialogue : une action souvent permanente qui consiste d'échanger mutuellement des points de vue et propositions. Le dialogue n'oblige pas à un résultat concret, mais le processus constant d'échange peut parfois fournir des solutions innovantes.
- Transparence : cette notion renvoie à celle de visibilité, d'absence d'éléments cachés. Avoir une politique de transparence c'est être prêt à donner l'information lorsqu'elle est demandée.
- Négociation : c'est une série d'entretiens, d'échanges de vues, de démarches, qu'on entreprend pour parvenir à un accord. Elle suppose qu'il existe des points de vue différents et une volonté de trouver un accord.
- Implication : elle consiste à engager sa responsabilité dans un processus de projet.
- Compromis : arrangement dans lequel des concessions mutuelles sont faites jusqu'à ce qu'un accord partagé puisse être trouvé. Cette notion renvoie à l'idée que des projets peuvent être discutés et amenés pour tenir compte des intérêts des uns et des autres.

- Consensus : un consensus est un accord entre personnes qui implique la notion de consentement. Le terme désigne également l'accord, même non explicite, d'une forte majorité de l'opinion publique.
- Appropriation : elle exprime la volonté ferme de faire sien le projet ou la solution, elle peut parfois revêtir une allure subjective.
- Adhésion : c'est l'action de s'allier et de partager totalement les objectifs, l'adhésion est souvent formalisée par la signature de contrats, elle correspond à la prise de décision collégiale.

Nous admettons cependant, que ces actions sont difficilement applicables dans le cas algérien. Mais qu'il serait temps de mettre en place une nouvelle politique urbaine intégrative. L'exemple des quartiers d'étude montrent clairement que la complexité de la situation ne peut être atténuée, pour ne pas dire vaincue, qu'avec la collaboration des habitants concernés. Le renouvellement urbain des trois quartiers ne peut réussir que l'on réussit à faire converger les intérêts, forcément contradictoires des uns et des autres, vers un projet concerté, où l'intérêt collectif primerait.

BIBLIOGRAPHIE

➤ OUVRAGES

- ABOUHANI Abdelghani.** *Enjeux urbains et luttes d'institutions dans les villes marocaines.* URBAMA. Tours, France, 2003.
- BAG NASCO Arnaldo & LE GALES Patrick.** *Les villes européennes comme société et comme acteur*, in *villes en Europe*, Ed La Découverte, France, 1997.
- BEAUJEU-GARNIER. J & CHABOT.G.** *Traité de la géographie urbaine*, librairie Armond Colin, France, 1963.
- BENMATTI Nadir Abdullah.** *L'habitat du Tiers-monde : (cas de l'Algérie)*, SNED, Alger, 1982.
- BEREZOWSKA-AZZAG Ewa.** *Projet urbain ; guide méthodologique : comprendre la démarche du projet urbain*, volume 2, collection urbanisme, Synergie, Algérie, 2012.
- BIESSE EICHEIBRENNIER. M.** *Constantine la conquête et le temps des pionniers*, 1985.
- BOUBAKEUR Sid.** *L'habitat en Algérie : stratégies d'acteurs et logiques industrielles*, Lyon, Presse Universitaires, France, 1986.
- BOURDIN Alain & PROST Robert.** *Projets et stratégies urbaines, regards comparatifs*, collection la ville en train de se faire, édition Parenthèses/GIP EPAU, France, 2009.
- CAVALLIER Georges.** *Gouvernement des villes et gouvernance urbaine*, in *défis pour la gouvernance urbaine dans l'union européenne*, Luxembourg, OPOCE, 1998.
- CAVE. J CF & RUET. J.** *Quant la ville émergente crée ses propres normes*, In *regards sur la terre*. Collectif. Presses de SC-PO, Paris, 2010.
- CHALINE Claude.** *La régénération urbaine*, collection, Que-sais-je, n° 3496, PUF, France, 1999.
- CHARNES. J.** *Informel (secteur)*, in LEVYET LUSSAULT M. (dir). « Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés ». Paris Berlin, 2003.
- CHIVE. J & BERTHIER. A.** *Evolution urbaine de Constantine 1837-1937*, Imprimerie Braham, Constantine, 1937.
- CORBEL Jean-Claude.** *Management de projet : fondamentaux-méthodes-outils*, édition d'Organisation, France, 2003.
- COTE Marc.** *L'Algérie ou l'espace retourné*, édition Média-Plus, Constantine ,1993.
- COTE Marc.** *L'Algérie, espace et société*, édition Media Plus, Constantine, 2005.
- COTE Marc.** *Constantine cité antique et ville nouvelle*, Media plus, Constantine, 2006.

- DEMOUVEAUX Jean-Pierre**. *La notion de renouvellement urbain*, in GRIDAUH, Droit de l'urbanisme de l'aménagement et de l'habitat, Editions de Moniteur, France, 2002.
- DESCLOITRES Robert et ad.** *L'Algérie des bidonvilles : le tiers monde dans la cité*, École pratique des hautes études, Mouton, Paris, 1961.
- DESCLOITRES Robert & REVERDY, J-C.** *Organisation urbaine et structures sociales en Algérie*, institut international des civilisations différentes, Bruxelles, 1962.
- ESPONDS Didier D, AUCLAIR Elizabeth, BERGEL Pierre et BERTUCCI Marie-Madeleine (dir).** *Les habitants acteurs de rénovation urbaine*, Presses Universitaires de Rennes, France, 2014.
- GACOIN Daniel.** *Conduite des projets en action sociale*, Dunod, France, 2006.
- GILLON Etienne, MOREAU Claude et MOREAU Jean-Louis.** *Pluri dictionnaire le Larousse*, Ed : Librairie Larousse, Paris, septembre 1985.
- HAFIANE. A.** *Les défis à l'urbanisme: exemple de l'habitat illégal à Constantine*, OPU, Alger, 1989.
- HANNOYER François.** *Animer un projet participatif ; modes d'emploi*, Ed. ADELS, France, 2005.
- HERMET Guy.** *La gouvernance ; un concept et ses applications*, Ed. KARTHALA, Paris 2005.
- INGALLINA Patrizia.** *Le projet urbain*, Que sais-je, PUF, France, 2001.
- JOSSE. G & PACAUD. P-A.** *Améliorer les quartiers précaires : approches suivies au Burkina, Djibouti et Haïti*. In A quoi sert d'aider le sud, sous la dir. De Serge MICHAÏLOF, Edition Economica, Paris, 2006.
- KHELIL Abdelkader.** *La commune dans le défi du management et de l'ingénierie territoriale*, Casbah Editions, Algérie, 2011.
- LEGARREC Sylvaine.** *Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout*, collection recherches du PUCA n° 160, Paris, 2006.
- MARCOU Gerard, RANGEON Francois et THIEBAULT Jean-Louis.** *Les relations contractuelles entre collectivités publiques*, in Le gouvernement des villes territoire et pouvoir, Ed Descartes et Cie, Paris, 1997.
- MEGHRAOUI CHOUGUIAT Nacira.** *Trois jours à Constantine*, collection Escale, édition DALIMEN, Algérie, 2011.
- MERLIN Pierre & CHAOAY François.** *Dictionnaire de l'urbanisme*, Ed. Publications Universitaires Françaises, France, 2009.
- MILI Badr Eddine.** *La brèche et le rempart*, Chihab Editions, Alger, 2009.

–**Ministère de l'équipement, des transports et de logement. Ministère de la culture et de la communication. Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.** *Intervenir en quartiers anciens ; enjeux-démarches-outils*, Le Moniteur, France, 1999.

–**MIUS François.** *Projets de renouvellement urbain : le passage à l'opérationnel, délégation interministérielle, mission nationale des grands projets de ville*, université Strasbourg III, Aout 2003.

–**ROCHEFFORT. M.** *Le défi urbain dans les pays du sud*, l'Harmattan, Paris, 2000.

–**SALAM. P.** *Le défi des inégalités ; Amérique latine/Asie : une comparaison économique*, La Découverte, Paris, 2006.

–**SIDI BOUMEDIENE Rachid.** *L'urbanisme en Algérie ; échec des instruments ou instruments de l'échec*, édition Les Alternatives urbaines, Algérie, 2013.

En langue arabe

–شويكي المصطفى اللانقغيرالسكن بالدار البيضاء منشورات عين الشق الدار البيضاء 2004.

➤ REVUES

–*Algérie 2000-2013 : développement socio-économique, finance, logement, hydraulique et emploi ; la fin du stress.* Magazine spéciale croissance et développement, les cahiers de l'APS, Algérie, mars 2014.

–**AMENHIS.** *Les villes algériennes, quel avenir ?* Revue bimestrielle, n°6, Algérie, septembre octobre 2006.

–**AMIRECHE Hamza.** *Croissance urbaine et vulnérabilité du site dans l'est algérien cas de la ville de Constantine.* Revue Sciences Humaines, n°24, Décembre 2005, pp. 75-80.

–**BEREZOWSKA-AZZAG Ewa.** *Habitat : il suffirait pourtant d'un peu de bon sens.* Vies De Villes, série n° 18, imprimerie Ed-Diwane, Algérie, Mai 2013.

–**BEREZOWSKA-AZZAG Ewa.** *Projet urbain espoirs et incertitudes.* Vie De villes, hors série n° 04, Imprimerie Ed-Diwane, Alger, décembre 2012.

–**BEREZOWSKA-AZZAG Ewa.** *60^e anniversaire de la révolution ; pour une sauvegarde active et participative de notre patrimoine.* Vies De Villes, série n° 21, imprimerie Ed-Diwane, Algérie, février 2015.

–**DELCOURT Laurent.** *Explosion urbaine et mondialisation.* Revue alternatives sud, vol XIV, n° 2-éditorial, 20 juin 2007.

–**DESJARDINS Marion.** *Le renouvellement urbain : l'urbanisme au service du social,*

(Les dossiers ville, DIV), août 2002. [En ligne] : <http://www.ville.gouv.fr/>.

–**DJEMILI, A.** *En quête de citadine à travers les espaces périurbains en Algérie.* Revue Sciences et Technologie, B- n° 21, Juin 2004.

–**GALES(le), P.** *Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine.* Revue Française De Sciences Politiques, Vol. 45, n°1, février 1995.

–**HACHOUF M,** *objectifs et stratégies de la réhabilitation urbaine : application au patrimoine colonial bâti,* Science et Technologie, D-N°28, université Mentouri, constantine, Décembre 2008, pp51-58.

–**HENNI Abdelkader.** *Cinquantenaire de l'Algérie indépendante, itinéraires et visages en devenir. Réflexions et perspectives ;* revue semestrielle, office des publications universitaires, université Alger 2, juin 2012.

–**Jean-Pierre GAUDIN.** *La gouvernance modern, hier et aujourd'hui: quelques éclairages à partir des politiques publiques françaises,* in La gouvernance, Revue International Sciences Sociales, n° 155, mars 1998.

–**JOUVE Bernard & LEFEVRE Christian.** *De la gouvernance urbaine ou gouvernement des villes ? Permanence ou recomposition de l'action publique en Europe.* Revue française de science politique, vol.49, n°6, 1999.

–**KASMI M.T.** *La réhabilitation du patrimoine immobilier.* Construire, revue du secteur du B.T.P , imprimerie CNAT, n° 24, 1987.

–*La gouvernance urbaine comme enjeux et durabilité,* Vue sur la ville, juin 2002, p 5.

–*Le renouvellement urbain.* Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. N° 308 – Renouvellement urbain –, Sep – octobre 1999.

–*Les problèmes généraux de la production de logement des pauvres.* Revue tiers monde T.XXIX n° 116, 1988.

–*L'explosion urbaine.* Maghreb-Machrek, n° 96, 1982.

–**LORRAIN Dominique.** *Administrer, réguler, in gouvernance : les annales de la recherche urbaine,* n°80-81, décembre 1998.

–**MADANI Mohamed.** *Villes algériennes : entre panne de projet et urbanisme de fait.* Naqd (désordres urbains), n° 16, Printemps/ Été 2002.

–**MERRIEN François-Xavier.** *De la gouvernance et des Etats providences contemporains.* Revue Internationale Des Sciences Sociales, n° 155-La gouvernance, mars 1998.

–**Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.** *Les grands chantiers de qualité.* Revue de l'habitat, Algérie, n° 05, mai 2010. [En ligne] : http://www.mhuv.gov.dz/fichier_bulletin/22.pdf.

–**Ministère de l’Habitat et de l’Urbanisme.** *Meilleure ville, meilleure vie : l’Algérie à l’exploitation universelle de Shanghai.* Revue de l’habitat, Algérie, n° 05, mai 2010.

–*Rénovation urbaine : enjeux, mise en œuvre, qualité.* Urbanisme, hors série n° 30, février 2007.

–**SMOUTS Marie-Claude.** *Du bon usage de la gouvernance en relations internationales.* Revue internationale des sciences sociales. N° 155–La gouvernance–, mars 1998.

–**ZEGIOUA B.HECHAM & LABI.B.** *De l’effet structurant du projet urbain à l’analyse prospective des projets du PMMC de Constantine,* Science et Technologie, D-N°29, université Mentouri Constantine, juin 2009, pp9-18.

En langue arabe

–مجلة العمران التقنيات الحضرية العدد الثاني جامعة المسيلة الجزائر 2010.

➤ Mémoires et thèses

–**ACHRARED Sabrina,** *Métropolisation et territoires préférentiels de la mondialisation en Algérie. Le cas de Constantine,* magister en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d’aménagement du territoire, département d’architecture et d’urbanisme, Constantine, 2004.

–**BENCEDIRA Safa, DADOUAT Haoua et BOULAININE Affef.** *Intégration d’un quartier informel à la ville, cas de la cité des Palmiers à Constantine,* mémoire fin d’étude, département gestion des techniques urbaines, Constantine 3, 2013.

–**BENIDIR Fatiha.** *Urbanisme et planification urbaine le cas de Constantine,* doctorat d’état, faculté des sciences de la terre, de géographie et d’aménagement du territoire, département d’architecture et d’urbanisme, Constantine, 2007.

–**BENKECHKACHE Imene.** *Investigation de la dégradation du cadre bâti sous l’effet du glissement de terrain cas de Constantine,* Magister en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d’aménagement du territoire, département d’architecture et d’urbanisme, Constantine, 2012.

–**BENMATI Nabiha.** *Analyse de l’évolution des processus production de l’espace de l’habitat informel à Constantine,* thèse de magister, institut d’architecture et d’urbanisme, université de Constantine, 1991.

–**BENSAKHRIA Karima.** *L’appropriation de l’espace dans les lotissements et le phénomène des villes immeubles, cas de la ville de Constantine,* magister en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d’aménagement du territoire, département d’architecture et d’urbanisme, Constantine, 2003

–**BOUDAM GHIAT Roukia.** *Le centre-ville de Constantine patrimoine et renouvellement urbain réalités et réflexions*, Doctorat es Sciences en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2011.

–**BOUDJABI Naouel Hanane.** *Les stratégies de la reconstruction de la ville sur la ville analyse d'un cas d'étude : Constantine*, magister en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2005.

–**BOUDJELLAL Madjdouba & YALAOUI Maroua Chaima.** *Vulnérabilité du site face aux glissements de terrain, cas de Belouizdad (ex Saint Jean), Coudiat et Bardo*, master en gestion des villes et urbanisation, institut gestion des techniques urbaines, département gestion des villes et urbanisation, Constantine 3, 2013

–**BOUDRA Messaoud.** *Renouvellement du centre originel de la ville de Guelma par la démarche du projet urbain*, magister en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2012.

–**BOUFENARA Karima.** *La réhabilitation comme processus du projet urbain à Constantine*, magister en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2008.

–**CORREA DIAZ Ana Claudia.** *Réflexions sur les changements introduits par la formalisation des quartiers informels en Amérique latine*, master urbanisme et territoires, institut d'urbanisme de Paris, 2007.

–**EL HADEF Mounya.** *Mobilité quotidienne dans les quartiers périphériques de la ville de Constantine, cas de la cité de Boussof*, magistère en architecture et urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2008.

–**GHENOUCI Rana Ghousoun.** *L'intégration urbaine par les moyens de transport Cas de la ville nouvelle « Ali Mendjeli »*, magister en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme Constantine, 2007.

–**GUERZOULI Lazhar.** *Renouvellement du centre ancien de la ville de Tebessa*, magister en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2007.

–**HAFIANE, A.** *Dynamique urbaine et planification : l'habitat illégal dans l'évolution de Constantine*, thèse de 3^{ème} cycle d'urbanisme, université Grenoble II, 1983.

–**HASSANI Imene.** *Les évolutions actuelles de la notion de métropole et la réalité urbaine à Constantine*, magister en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2004.

–**KADRI Toufik**. *Maîtrise de la croissance urbaine pour quel devenir, cas de Constantine*, magister en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2009.

–**KHARFOUCHI, K**. *Le management du projet comme aspect stratégique du projet urbain : PMMC de Constantine*, magister en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2011.

–**KHEYRODDIN Reza**. *Le renouvellement urbain à Téhéran politiques pratiques et méthodes*, thèse de doctorat en urbanisme et aménagement de l'espace, université Paris ouest Nanterre La Défense, 2009.

–**LATRECHE Chafia**. *La planification urbaine : entre théorie, pratiques et réalité. Cas de Constantine*, magister en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2008

–**MAKHLLOUFI Sonia**. *Débidonvillisation et renouvellement urbain de la ville de Constantine : une problématique de gestion*, magister en urbanisme, département gestion et techniques urbaines, université Oum El Bouaghi, 2008.

–**MEBIROUK Hayet**. *La ville fragmentée : acteurs et modalités d'une régulation socio-spatiale. Cas d'Annaba*, thèse doctorat en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2011.

–**MERROUCHE, K et al**. *L'habitat urbain à Constantine*, mémoire de fin d'études licence en sociologie, université de Constantine 1977-1978.

–**MEZHOUD Lamia**. *La vulnérabilité aux glissements de terrain et les enjeux dans la partie Ouest et Sud-oued de la ville de Constantine*, magister en aménagement du territoire, faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, département de l'aménagement du territoire, Constantine.

–**MEZHOUD, S**. *Crise du logement à Constantine*, thèse de magister en géographie, université de Constantine, 1986.

–**NAIT-AMAR Nadra**. *Une solution à la question de la congestion de Constantine: ville nouvelle Ali Mendjeli*, magister en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2005.

–**NEDJAR Fateh**. *L'urbanisation et ses formes de production et consommation du sol, cas de Constantine*, magister en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2006.

–**OTHMANI MARABOUT BOUCHARREB Zohra**. *Introduction de nouveaux modes de composition urbaine pour la maîtrise de la croissance de la ville : cas du projet de renouvellement urbain à Laghouat*, doctorat en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2012.

–**PAGNAD Bernard**. *La médina de Constantine, de la cité traditionnelle au centre de l'agglomération contemporaine*, doctorat 3^{ème} cycle, université Poitiers, 1988.

–**REBAI Hanifa**. *Impacts du renouvellement urbain par les projets structurants de modernisation, cas de Constantine*, magister en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2010.

–**SAFRI Said**. *Renouvellement urbain d'un centre ancien en déclin cas du centre ville de Jigel*, magister en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2008.

–**SERRAB – MOUSSANNEF Chahrazed**. *Résorption de l'habitat précaire dans l'agglomération d'Annaba (Algérie), intégration ou épreuve de l'exclusion*, doctorat sciences en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2006.

–**SIDI-SALAH NASRI, Z**. *La gouvernance urbaine, une démarche incontournable pour un habiter durable*, Magistère en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2010.

–**SIFI Gamra**. *l'informel dans la ville : cas de l'Oued El Had à Constantine*, Magister en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2001.

–**TALEB, F & TALEB, S**. *Régularisation et réorganisation d'un quartier illicite, cas de cité Boumaza 104 lots Constantine*, mémoire fin d'étude, faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, département gestion des techniques urbaines, Constantine 3, 2013.

–**YAO KOUAME Prosper**. *Développement urbain et prolifération des quartiers précaires à ABIDJAN : le cas du quartier BANCO 1(commune d'Attecoube)*, cycle d'ingénieur des techniques en bâtiment et urbanisme, mémoire fin d'étude, institut national polytechnique Felix Houphocet-Boigny, Cote d'Ivoire, 2010.

–**ZAIDI Imane**. *L'étude paysagère comme support pour la valorisation du patrimoine paysager dans les politiques d'aménagement le cas du quartier bardo à Constantine*, magister en urbanisme, université Badji Mokhtar- Annaba, 2013.

–**ZEHILOUA Bernia, H**. *Impacts des projets inscrits à Constantine et évaluation de son image de marque par un projet à effet structurants*, thèse doctorat es sciences en urbanisme,

faculté des sciences de la terre, de géographie et d'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2010.

➤ **Colloques /séminaires/journée d'étude**

–**ABDELLAOUI Abdelkader**. *Sensibilisation et information ; deux pivots de la gouvernance urbaine, journée d'étude collectivités locales, gouvernance et jumelage*, Institut GTU, université de Constantine 3, 19 février 2015.

–**ANDERSON Antoine**. *Politique de la Ville: ruptures et continuités*, Actes de la journée organisée par le Centre de Ressources rénovation urbaine renouvellement urbain : quelles perspectives pour les villes à l'aube du XXI^e siècle, Centre de Ressources Politique de la Ville en Essonne, Évry, 2004. [En ligne] [http:// : www.ressourcespolville.maisondebanlieueasso.fr](http://www.ressourcespolville.maisondebanlieueasso.fr).

–**ARENA**, *la concertation : outils et pratiques dans les projets de territoire*, journée d'étude, paris, 9 octobre 2003.

– **BELOUAR Abdelghani, VINET Louis et MONGEREAU Noel**. *Zonage cartographique des aléas glissements en milieu urbain; cas de la ville de Constantine (Algérie)*. Journées Nationales de Géotechnique et de Géologie de l'Ingénieur JNGG'08 - Nantes, 18-20 juin 2008.

–**BENLAKHLEF Brahim & PERGEL Pierre**. *QUI SE SOUCIE DES «HABITANTS»? Modernisation urbaine et délogements de quartiers informels. Le cas de Constantine (Algérie): 2008 -2011*. Colloque renouvellement urbain, 18 novembre 2011.

– **BENMISSI Ahcene**. *Intervention : l'habitat illicite et les stratégies d'intervention*, journée d'étude sur l'amélioration urbaine, environnement et sécurité, Institut GTU, université de Constantine 3, 20 février 2014.

–**CATALIER, G**. *Introduction à la notion de gouvernance*, journée d'étude territoire et sécurité, ENA, Paris, 23/11/1999. [En ligne] : <http://www.ena.fr>.

–**GRIDAUH-GRALE**, France. *Compte rendu du séminaire intitulé : le renouvellement urbain : approche interdisciplinaire*, du 26 mars 2002, document PDF consulté sur www.gridauh.fr.

–**HECHAM ZEHIOUA Bernia**. *Gouvernance locale: focalisation sur la participation citoyenne à la construction des projets locaux*, Colloque International « interventions sur les tissus existants pour une ville durable » du 30/04 au 05/05/2011.

–**Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme**. *Actes des assises nationales de l'urbanisme*, palais des nations Club des Pins, Alger 19 et 20 juin 2011. Document existe au niveau de la bibliothèque de Wilaya de Constantine.

– **PICHON Pascale.** *Mobilité, précarité, héritage et prospective du logement précaire en Europe*, Colloque internationale, université Paris x-Nanterre, 29 et 30 Septembre 2005. [En ligne] :

http://www.cmh.eris.ens.fr/pdf/precarite_logement.pdf?PHPSESSID=51e427ee3f78687dcc9d7a8540e9b527.

–**PIRON Olivier.** *IR« Renouvellement urbain : Analyse systémique »*, [En ligne]

<http://www.ambrafrance-ma.org/cjb> (Décembre 2003), pp : 93 – 95.

–*Premières assises nationales de l’urbanisme*, bulletin d’information de l’Agence Nationale de l’Urbanisme, n° 01, juin 2011. [En ligne] :<http://www.anurb.dz/media/tamir.pdf>

–**SAFAR-ZITOUN Madani.** *Le programme de RHP financé par la banque mondiale en Algérie : les chemins tortueux ou vertueux de la participation*, colloque international : *quel habitat pour demain?*, Casablanca, Maroc, Juin 2002, p1.

–**SAHRAOUI Badia.** *Modernisation et restructuration des villes, cas de Constantine*, workshop international, organisé par la wilaya de Constantine, 26-27-28 janvier 2009.

–**SEF/N.AERUS** (réseau pluridisciplinaire de chercheurs et d’experts travaillant sur la question urbaine dans les pays en développement). *Quelques réponses à l’informalité et à l’illégalité des établissements humains dans les villes en développement*, texte d’orientation, Séminaire du réseau Leuven et Bruxelles, Belgique 23-26 mai 2001. [En ligne] : <http://www.n-aerus.net>.

➤ **TEXTES OFFICIELS / DOCUMENTS D’URANISME/ RAPPORTS**

Textes officiels

–Loi n° 90/29 du 1 décembre 1990, modifiée et complétée, relative à L’aménagement et l’urbanisme ; JORA n° 52 (1990).

–Loi n° 06/06 du 20 février 2006 portant loi d’orientation de la ville ; JORA n° 15 (2006).

–Loi 08-15 du 20 juillet 2008. JAORA n° 44 (2008).

– Décret exécutif n° 91/177 du 28 mai 1991, fixant les procédures d’élaboration et d’approbation du Plan Directeur d’Aménagement et d’Urbanisme et le contenu des documents y afférents ; JORA n° 26 (1991).

– Décret exécutif n° 91/178 du 28 mai 1991, fixant les procédures d’élaboration et d’approbation du Plan d’Occupation des Sols et le contenu des documents y afférents ; JORA n° 26 (1991).

– Ordonnance n° 74/26 du 20 février 1974 portant constitution des réserves foncières communales ; JORA n° 19 (1974).

Documents d’urbanisme

- 2^{ème} regroupement régional sur la mise en conformité et l’achèvement de construction, Ministère de l’Habitat et de l’Urbanisme, Constantine le 29 octobre 2009.
- Etude d’expertise technique du vieux bâti de la ville de Constantine, rapport final établi par CTC-EST, DUC de Constantine, novembre 2014.
- Expertise sur la ville de Constantine par rapport à un plan directeur d’aménagement urbain PDAU deuxième phase, URBACO, 2006.
- Expertise technique du vieux bâti à la ville de Constantine, CTC-EST de Constantine, octobre 2010.
- Monographie de la ville de Constantine, 2000 et 2007.
- Plan d’aménagement de la wilaya de Constantine PAW, option d’aménagement, une métropole à réhabiliter à ses fonctions, URBACO, 1998.
- Projet de Modernisation de la Métropole de Constantine (PMMC), Wilaya de Constantine, Avril 2007.
- Rapport sur l’étude de glissement du terrain à Constantine, Réalisée par un bureau d’étude français :Arcadis/EEG Simescol DUC, 2005.
- Révision du Plan directeur d’Aménagement et d’Urbanisme PDAU intercommunal de Constantine : Constantine, Khroub, Hamma Bouziane, Didouche Mourad, Ain Smara. *Diagnostic synthèse, phase 1*, URBACO, 2010.
- RGPH (1977-1987-1998-2008). ONS de Constantine.
- Schéma de Cohérence Urbaine, rapport 1 : délimitation de l’aire d’étude, URBACO-EDR, Constantine, 2006.
- Schéma National d’Aménagement du Territoire (SNAT) 2030, synthèse, Ministère de l’aménagement du territoire, de l’environnement et du tourisme, approbation par loi n° 10-02 du 29 juin 2010.

Rapports

- BENAZOUZ M-T.** *L’évaluation de l’aléa géomorphologique et des coûts des risques à Constantine*, Z-Geomorph NF supp Bd83-63-70 Berlin Stuttgart August, 1991.
- BENLAKHLAF Brahim.** *Gouvernance urbaine et services publics*, cours première année magister option gestion des villes et gouvernance, institut gestion et techniques urbaines, 2012-2013.
- BOUGDEL Rachid, LARRIERE Alain, PINCENT Bernard, PANET Marc et BENTABET Aissa.** *Les glissements de terrain du quartier Belouizdad, Constantine, Algerie*, Bull Eng Geol Environ 72:189–202, article DOI 10.1007/s10064-013-0465-8, Springer-Verlag Berlin Heidelberg, 2013.
- NEZAL Karima.** *La ville comme lieu de gouvernance*, cours première année magister option gestion des villes et gouvernance, institut gestion et techniques urbaines, 2012-2013.

En langue arabe

–بغيجة سعد ملف حول الاسكان في ولاية قسنطينة الانتاج الفردي للسكن بين القانوني و غير القانوني السكن الفوضوي و القصديري و التخصيصات لجنة التجهيز و التهيئة العمرانية الدورة الرابعة للمجلس الشعبي الولاوي ولاية قسنطينة ديسمبر 2008

➤ **DOCUMENTATION WEB**

- AISSANI, D.** *Historique et Evolution du Mouvement Associatif en Algérie*, 2001. [En ligne] : sidiyahiainterface.ifrance.com/html/histmvtasso.htm.
- BADARIOTTI Dominique.** *Le renouvellement urbain en France: du traitement morphologique à l'intervention sociale*, 2006. [En ligne]: <http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00121821/document>.
- Bouchareb A.** *La modernisation de Constantine, le Workshop ? better late than never...*,2009. [En ligne] : www.over-blog.com.
- CHEFCHAOUEN.** *Architecture, qualité urbaine et gouvernance* : université de printemps de l'architecture. 2,3 & 4 Mai 2002. [En ligne] : www.seh.gov.ma/Manifestations.
- Constantine un énorme chantier à ciel ouvert*, 12 Janvier 2015. [En ligne] : www.transactiondalgerie.com.
- DEROUICHE Ali & SHOUT Hocine.** *L'eau et les Glissements de Terrains à Constantine Algérie Nord -Orientale: Impact Sur les Infrastructures*. International Network Environmental Management Conflicts, Santa Catarina – Brésil, pp. 246-252, janvier/juin 2010. [En ligne] : <http://www.igetecon.org/revista>.
- DESJARDINS Marion.** *Le renouvellement urbain: l'urbanisme au service du social*, (Les dossiers ville, DIV), août 2002. [En ligne] <http://www.ville.gouv.fr/>.
- Direction régionale de l'équipement**, Marseille. *Constructions / démolitions : Stratégies patrimoniales et renouvellement urbain*, Février 2000, [En ligne]: [http : // www.paca.equipement.gouv.fr](http://www.paca.equipement.gouv.fr).
- GILLARD Serge.** *Constantine d'hier et d'aujourd'hui*, [En ligne]: [Http// www.constantine.free.fr/](http://www.constantine.free.fr/).
- GONNET Michel & ROSSINOT André.** *Réussir le renouvellement urbain*, rapport CDC FNAU novembre 2001[En ligne] [http // : www.fnau.fr](http://www.fnau.fr).
- Grille de diagnostic socioéconomique.*
[Enligne] : http://www.cdiae.org/kit_pilotage_en_ligne/outils/3.%20Grille%20de%20diagnostic%20socioeconomique.pdf.
- Les bonnes questions à se poser.* Agence Blanchet Conseil pour un Développement Durable (ABCD Durable) 2001. [En ligne] : <http://www.arpe-mip.com/files/pdfDADD3/dadd3c.pdf>.
- Liste des fiches techniques de la méthode AFOM.* [En ligne] : <http://www.fao.org/forestry/40025-0b03f1f44f14ac5ac624a494ad6980905.pdf>.
- MAURY Yann.** *Les coopératives d'habitants, méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, 20 Bruylant, seconde édition, 2011. [En ligne] : <http://www.bruylant.be/st/fr/fiche.php?id=14111>.

–**PARLATI Luigia.** *Défis et perspectives de l’habitat en Algérie: comprendre pour mieux agir*, Appel à contribution, *Calenda*, Publié le mercredi 24 juillet 2013. [En ligne]: <http://calenda.org/256089>.

–Rapport DESA (*discussion population du département des affaires économiques et sociales de l’ONU*) au siège de l’organisation à New York, mai 2010. [En ligne]: www.geopopulation.com.

–RGPH 2008, *armature urbaine*, collection statistiques n° 163/2011 ; série s : statistiques sociales, la direction technique chargée des statistiques régionales, l’agriculture et de la cartographie, ONS Alger, Sept 2011. [En ligne] : [http://www.ons.dz/IMG/armature2008-%20FINAL\(1\).pdf](http://www.ons.dz/IMG/armature2008-%20FINAL(1).pdf).

–*SRU Solidarité et renouvellement urbain*, [en ligne] <http://www.logement.equipement.gouv.fr>.

➤ **JOURNAUX**

- Le quotidien El Acil.
- Le quotidien El Chourouk.
- Le quotidien El Moudjahid .
- Le quotidien El Nassr.
- Le Quotidien d’Oran.
- Le quotidien Soir d’Algérie.

➤ **SITES INTERNET**

- <http://www.google.com>
- <http://www.joradp.dz/>
- <http://www.translate.google.fr>
- <http://www.urbamet.com>
- <http://www.wikipédia.com>

ANNEXE

Annexe n° 01: Les programmes étatiques de logements depuis l'indépendance au fin 1990; une reconnaissance progressive de l'importance du secteur d'habitat

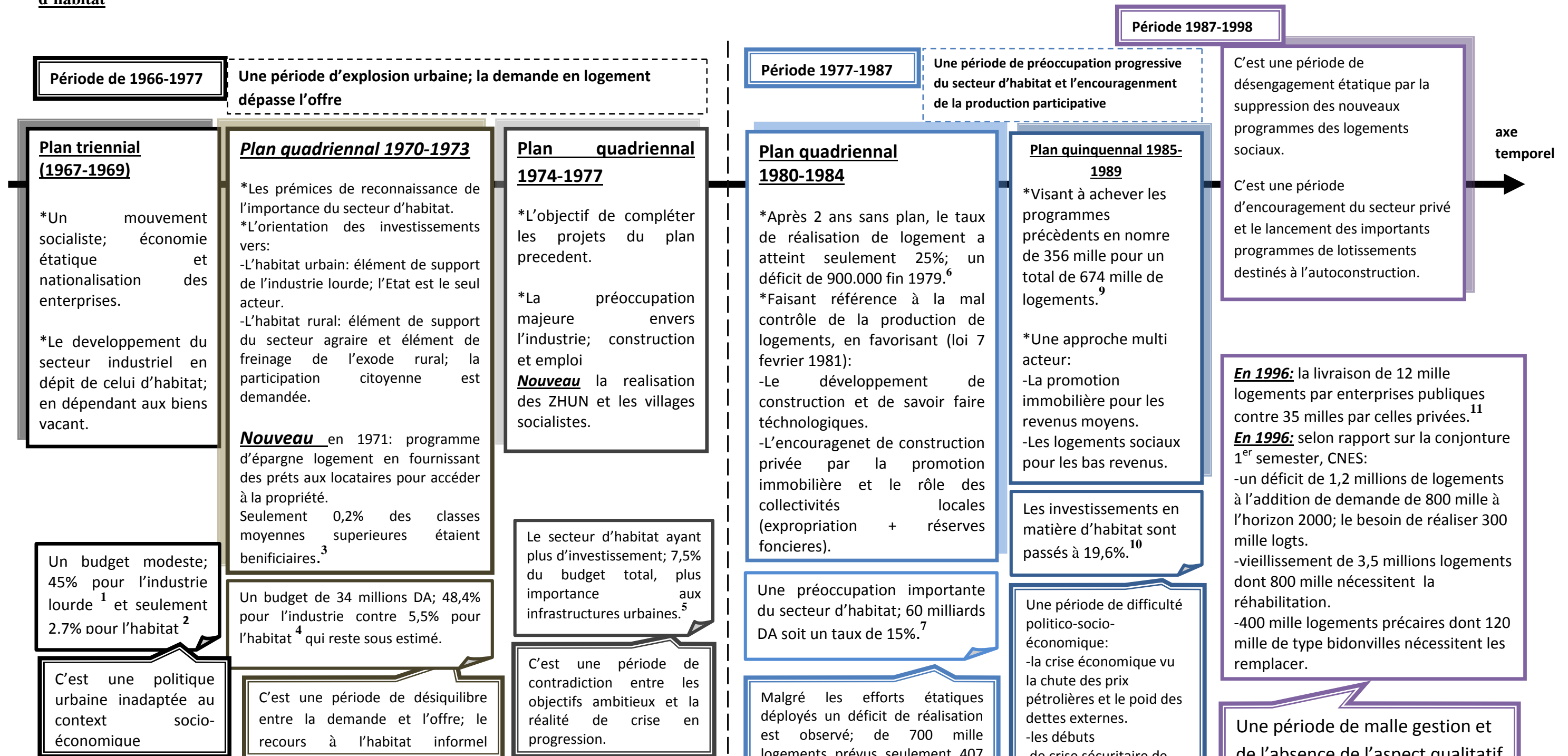


Tableau récapitulatif de réalisation de logements via les 3 plans nationaux 1966

| Plans nationaux de développement | de prévision | Réalisation | | | | Reste à réaliser |
|---|----------------|--------------|--------------|---------------|---------------|------------------|
| | | 1963-1969 | 1970-1973 | 1974-1977 | total | |
| Plan triennal 1967-1969 | 20.548 | 9.775 | 7.140 | 3.633 | 20.548 | 0 |
| 1 ^{er} Plan quadriennal 1970-1973 | 41.115 | - | 2.127 | 18.318 | 20.445 | 20.670 |
| 2 ^{ème} Plan quadriennal 1974-1977 | 156.681 | - | - | 4.208 | 4.208 | 152.473 |
| total | 218.334 | 9.775 | 9.267 | 28.159 | 45.201 | 173.143 |

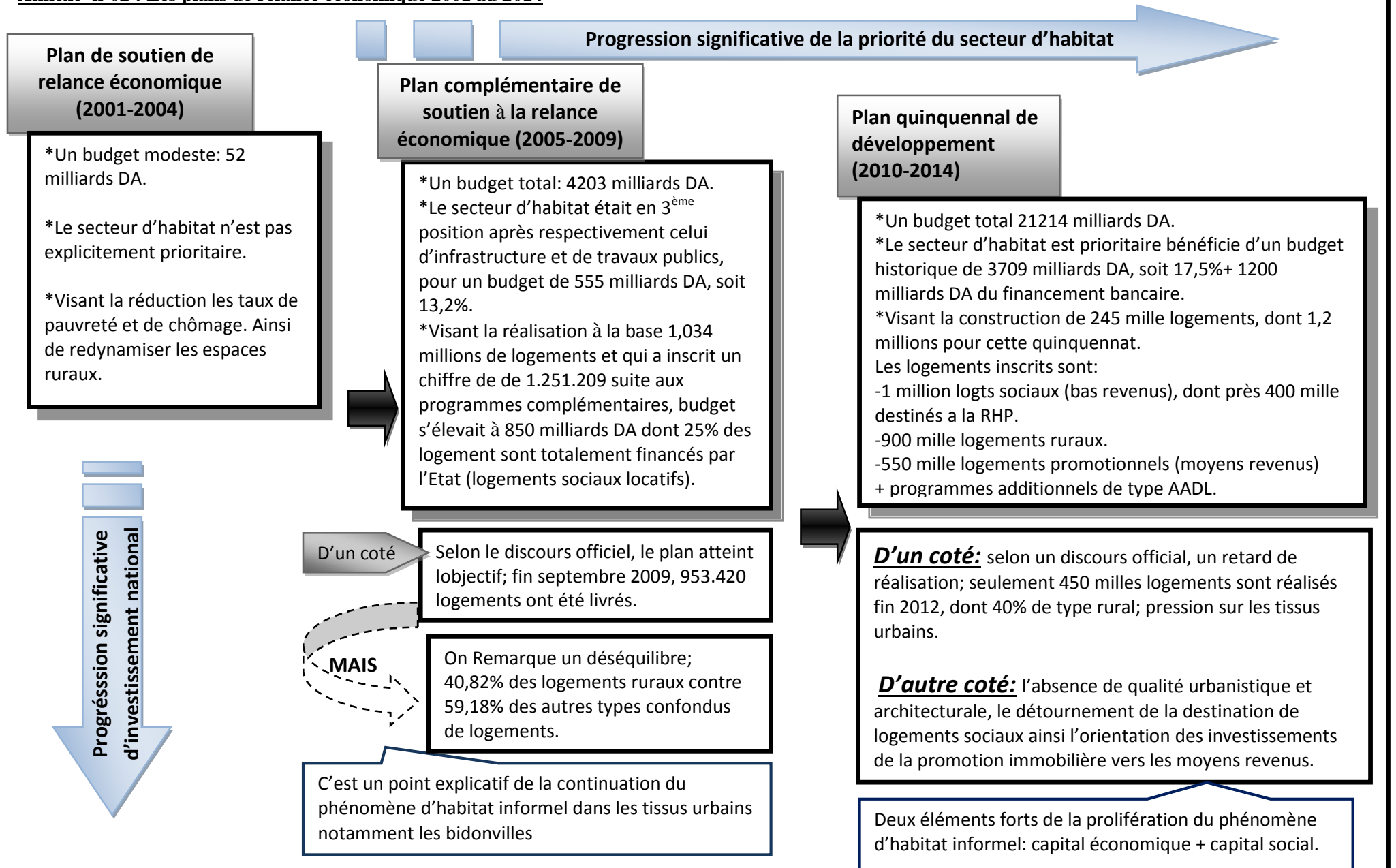
Sur les 3 plans nationaux, la réalisation de logements était seulement de 20,80%

Source: BENMATTI N.A, 1982

Source:

- ¹ Benmatti, N.A, l'habitat du tiers monde: cas 1982, Alger d'Alger, SNED, , p143.
- ^{2, 4, 5} Boudebaba, R. Urban growth and housing policy in Algeria: case study of migrant community in the city of Constantine, Aldershot, Avebury, Brookfield, USA, 1992, p77 et 124.
- ³ Benatia, F. L'appropriation de l'espace à Alger après 1962, SNED, Alger, 1978, p104.
- ⁶ Boubaba, M. Le logement et la construction dans la stratégie algérienne, CNRS, Paris, 1998, p52.
- ^{7, 10, 11} ONS Algérie.
- ⁸ Baduel, P. Habitat urbain et crise politique au Maghreb, IREMAM, 1989.
- ⁹ ministère de la planification et d'aménagement urbain: 2ème plan quinquennal (1985-1989).

Annexe n°02 : Les plans de relance économique 2001 au 2014



Annexe n° 03 : Quelques extraits de la presse algérienne concernant l'opération de démolition du quartier Bardo

Tension à Constantine

Les habitants du quartier bardo s'opposent à leur transfert

Si les milliers de riverains ne s'opposent pas fondamentalement à l'idée de quitter les lieux, prenant en considération les bienfaits du plan, en revanche, le timing et la méthode empruntée par l'administration locale ont vite fait d'installer des animosités entre les deux camps, d'autant que la transparence n'était guère au rendez-vous. Profitant de la précipitation et du déficit de communication qui ont entaché la démarche des responsables de la wilaya, des agents subalternes ont réussi à piéger l'opération en provoquant la révolte de la population et une situation qui frise la catastrophe.

Nouri Nesrouche. Publié dans El Watan le 14 - 01 - 2008

<http://www.djazairess.com/fr/elwatan/84701>

Relogement des habitants du bardo ; les exclus protestent

Comme attendu, l'opération de tirage au sort au profit des bénéficiaires du programme de relogement des habitants du Bardo, hier à Constantine, s'est déroulée dans un climat tendu . Les exclus des listes d'attribution, qui se sont regroupés dans la matinée devant la porte du centre culturel el Khalifa qui a abrité la cérémonie, ont été interdit d'accès. Ces derniers, pour rappel, exigent la révision des listes avant l'attribution des logements prévue la semaine prochaine. De leur côté, les bénéficiaires de logements retenus affichent, eux aussi, leur mécontentement. Ils dénoncent le travail des commissions de recensement, notamment en ce qui concerne l'attribution de logements de type F2 (...) Un autre problème a été soulevé par les propriétaires des habitations à évacuer. Ils accusent les autorités en charge du dossier de ne pas disposer d'une procédure d'indemnisation claire.

Radia M. A. Publié dans Liberté - 9 Janvier 2008

http://www.constantine-hier-aujourd'hui.fr/LaVille/travaux_bardo.htm

Relogement des familles du Bardo (Constantine)

Deux femmes blessées devant le cabinet du wali

Selon des témoins oculaires, des échauffourées ont été enregistrées entre les protestataires et les policiers dans une ambiance hystérique. Ces derniers ont eu recours à la force pour disperser les manifestants.

Par ailleurs, plusieurs familles délogées par la force habitent depuis le début du mois de Ramadhan sous des tentes au Bardo dans des conditions difficiles. Elles soutiennent encore qu'elles habitent le quartier depuis des années et dénoncent les pratiques frauduleuses des commissions de recensement qui ont procédé à des attributions au profit des gens étrangers au Bardo.

S Arslan Publié dans El Watan le 07 - 09 - 2008

<http://www.djazairess.com/fr/elwatan/103453>

Annexe n° 04 : Quelques articles de la presse nationale indiquant la détérioration de l'état des axes routiers aux quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah

Avenue Kitouni Abdelmalek : l'anarchie à son comble

Axe stratégique entre le centre-ville et la RN27, cette voie aurait besoin d'une sérieuse réorganisation de la circulation automobile, ainsi que de travaux de réhabilitation au niveau de sa partie inférieure.

L'anarchie qui règne au quotidien depuis des années à l'avenue Kitouni illustre parfaitement le laisser-aller affiché par les autorités concernées, notamment celles ayant pour mission de réguler une circulation automobile devenue cauchemardesque. Une situation qui a rendu malades les habitants du quartier, victimes de désagréments à longueur de journée, et qui pénalise énormément les usagers de ce tronçon complètement saturé notamment sur le côté supérieur, situé près de la place des Martyrs. «Depuis la fermeture de la station Boumezzou et le transfert des bus vers cette partie, il est devenu impossible de circuler, surtout que ces bus stationnent longtemps sur les lieux, créant des embouteillages énormes durant les heures de pointe», déplore un automobiliste. En plus des stationnements anarchiques sur une chaussée déjà exigüe, les chauffeurs de taxis et plusieurs autres fraudeurs viennent chaque après-midi compliquer encore plus les choses en «squattant» toute une partie de la chaussée, au vu et au su des agents de l'ordre qui ne bronchent pas. «On a l'impression que ces fraudeurs jouissent de l'impunité totale, alors que les chauffeurs de taxis disposent déjà d'une station à la rue Abdelhamid Bouderbala (ex-Petit), près de l'ancien tribunal du boulevard Belouizdad, mais ils continuent à la boudier», s'insurge un autre automobiliste. Il faut voir les embouteillages enregistrés en fin d'après-midi sur cette partie de l'avenue Kitouni Abdelmalek où les bus qui prennent la descente ne peuvent même pas y accéder. Avec le nombre important de bus qui viennent stationner, c'est la cacophonie générale. Par ailleurs et sur la partie basse de cet axe, on constate la multiplication exagérée de ralentisseurs. «Il est vrai qu'en raison des accidents causés par les bus dans certains points noirs, surtout à proximité de la mosquée Bachir El Ibrahimy, la pose de ralentisseurs s'impose, mais il s'avère que cette opération a pris des proportions démesurées avec ces véritables montagnes, placées tous les 20 m», protestent certains propriétaires de voitures. Le comble est qu'un ralentisseur situé à quelques encablures de l'accès vers la rue Bensihamdi Brahim, sert d'arrêt de bus. Les chauffeurs de ces derniers n'hésitent pas à prendre des passagers sans se soucier du danger qu'ils peuvent engendrer. En descendant un peu plus bas vers la cité Hattabia, la circulation devient presque impossible avec ces voitures stationnées anarchiquement sur les deux bords de la chaussée, à proximité des ateliers de mécaniciens à ciel ouvert. «C'est la débandade dans cette partie de la ville surtout avec les véhicules venant de la cité de Martyrs et ceux des chauffeurs de taxi assurant la liaison avec le centre-ville, ce qui crée des bouchons à longueur de journée, ajoutez à cela le danger qui guette les écoliers qui fréquentent un établissement situé à quelques dizaines de mètres des lieux», déplore un habitant qui regrette le silence des autorités face à cette situation qui prend de l'ampleur depuis des années. Passage stratégique entre le centre-ville et la RN27, l'avenue Kitouni Abdelmalek est aussi marquée par le mauvais état de la chaussée, surtout sur le tronçon de la cité Boudraâ Salah où les infiltrations des eaux souterraines ont causé d'énormes dégâts sur une voie devenue impraticable. Une situation qui dure depuis des années, mais rien n'a été fait pour y remédier, malgré les nombreuses promesses des autorités de procéder à la rénovation du réseau d'eau potable et d'évacuation des eaux pluviales. «Il semble que cette partie de la ville ne figure pas sur la liste des priorités des autorités, pourtant ces dernières sont bien au fait des conditions déplorables dans lesquelles nous vivons depuis des décennies», s'indignent des résidents de la cité Boudraâ Salah.

Arslan Selmane. Publié dans El Watan le 08 - 10 - 2013

En ligne : <http://www.djazairiess.com/fr/elwatan/430638>

L'avenue Kitouni Abdelmalek étouffe

Cette artère, principale voie de dégagement de la circulation, au centre-ville, connaît au quotidien des situations lamentables, sources de désagréments pour les résidents et les usagers de ce tronçon constamment encombré. En effet, les embouteillages créés à l'entrée de cette avenue, notamment aux heures de pointe s'ajoutent aux comportements négatifs et égoïstes de certains chauffeurs. Outre cela, on constate sur la partie basse de cet axe, la multiplication exagérée des ralentisseurs. "On a imposé la pose des ralentisseurs pour éviter les accidents causés par les bus, surtout à proximité de la mosquée (Bachir el Ibrahim), mais il s'avère que cette opération a

fait des émules avec ces (Dos d'ânes) placés tous les 20 mètres", protestent certains automobilistes rencontrés sur les lieux. En descendant vers la cité (HATTABIA), c'est la cohorte des voitures stationnées anarchiquement sur les deux bords de la chaussée à proximité des ateliers de mécanique, la circulation devient presque impossible. "Cette voie suffoque à longueur de journée à cause des véhicules venant de la cité des Martyrs et les taxis assurant la liaison avec le centre ville", déplore un riverain qui regrette l'indifférence des autorités face à cette situation qui perdure. Notons que l'avenue Kitouni Abdelmalek qui fait jonction avec la R n°27 est également marquée par le

mauvais état de la chaussée, sur tout le tracé de la cité (Boudraà Salah) où les fuites d'eau ont causé d'énormes crevasses sur une voie à la limite du praticable. Par ailleurs, des travaux de rénovation du réseau d'AEP et d'évacuation des eaux pluviales ont été annoncés depuis longtemps mais rien n'a été fait ce à jour. "Apparemment, cette artère n'est pas intégrée dans les programmes des autorités publiques qui, pourtant, ont été destinataires de maintes requêtes", se lamentent les citoyens de la cité en question. Espérons que les responsables concernés prennent en charge leurs revendications et remédient à leurs problèmes.

Kamilia DEKKICHE .

Publié dans El Acil le 08/01/2013

En ligne : http://www.elacil.com/PDF/2013/02_01/EDITION_08_01_13.pdf

Aouinet El Foul sombre dans la décrépitude

Bas-fonds de la ville des points

Les habitants de ces bas-fonds de la ville qui ont vu naître de grands révolutionnaires, souffrent de mille maux : cadre de vie dégradé, routes détériorées et décharges à ciel ouvert. A longueur de journée, notamment aux heures de pointe, l'avenue du 20 Août 1955 qui traverse le quartier populaire de Aouinet El Foul, ne désemplit guère. La forte densité de circulation s'explique surtout par le fait que cet axe demeure l'un des principaux accès vers la ville à partir de la RN27, pour ceux qui arrivent par voiture, de Hamma Bouziane, Didouche Mourad, des lotissements d'El Menia, de Sidi M'cid, mais aussi de Jijel et de Mila. Ce qui explique la cohue qui y règne, notamment à cause des mouvements des fraudeurs, très sollicités à cause d'un manque flagrant de moyens de transport vers les cités de cette partie de la ville. Une véritable aubaine pour des dizaines de conducteurs qui, comble de l'ironie, ont improvisé une «mini» station en face du siège de l'union nationale des chauffeurs de taxis. Ils ont même fini par imposer leur loi, en grignotant l'espace réservé aux voitures jaunes. «C'est la grande débandade qui provoque de longs embouteillages dans la matinée, ce qui irrite les conducteurs qui arrivent toujours en retard à leur travail», dénonce un usager de ce tronçon. L'anarchie qui règne dans ce lieu n'a pas de pareil, surtout en l'absence des agents de l'ordre. «Il suffit que les motards y fassent une tournée pour que la circulation devienne fluide, mais finalement jusqu'à quand ?» s'interroge un chauffeur de taxi. Mais ceci n'est qu'une facette du degré de décrépitude dans lequel sombre ce quartier populaire qui demeure parmi les lieux historiques de la ville, qui a vu naître et grandir plusieurs noms illustres de la révolution algérienne. Plusieurs immeubles remontant à l'époque coloniale sont dans un état de

dégradation lamentable. A la rue Swan (pas le personnage du roman de Marcel Proust), et où se trouve encore l'une des plus anciennes imprimeries de Constantine, de vieilles maisons en pierre continuent de résister. A défaut d'être habitées, elles servent de petites échoppes où l'on vend de la viande et des abats sur des étals de fortune et dans des conditions d'hygiène déplorables. Des décharges à ciel ouvert En contrebas de l'hôtel Novotel, inauguré il y a quelques années, c'est une décharge à ciel ouvert qui a envahi l'espace boisé dominant la route, transformé à la tombée de la nuit en lieu de rencontres pour les amateurs de sensations fortes. Une image peu reluisante pour une ville qui aspire à développer son tourisme. Un peu plus bas, sur des artères sinueuses mal goudronnées, l'on est surpris par ces maisons qui côtoient de vieilles écuries, aménagées en locaux commerciaux. Une trouvaille propre à ce quartier où chacun se débrouille pour gagner sa vie. Plus on descend, plus on est frappé par ces odeurs des déchetteries envahies par des troupeaux de chèvres, où des terrains vagues ont été transformés par les enfants en espaces pour jouer au football tous près des dizaines de constructions inachevées. Un décor propre à ces quartiers des bas-fonds de la ville. Sur le bord des escaliers, les seuls qui relient les côtés supérieur et inférieur de Aouinet El Foul, les caniveaux recueillent tout ce que les flots de pluie peuvent ramener : des sachets en plastique, des pierres, des troncs d'arbres, des gravats, des objets hétéroclites et même des canettes de bière. «Durant les fortes chutes de pluie, des torrents rendent difficile le passage par ici, et cela descend jusqu'en bas ; même la circulation automobile devient difficile», notera un riverain. En longeant une sorte de mur de soutènement sur lequel est dessiné à l'envers, un grand emblème national, signe d'un attachement indéfectible à cette patrie, on traverse le chemin de wilaya n°2, passage obligé pour rallier la RN27. «A cause des infiltration des eaux souterraines et des glissements qui affectent cette zone depuis des décennies, cette partie de la route ne cesse de se dégrader», nous affirment des habitants de Aouinet El Foul. Pour eux, les autorités ont trop attendu pour trouver une solution définitive à ce problème. Ce qui les a poussés à manifester durant l'été dernier et menacer de fermer la route. Le déplacement des responsables de la mairie de Constantine qui ont constaté sur place l'ampleur des dégâts n'aura pas finalement donné grand-chose, malgré les supputations qui ont suivi cette opération et les annonces de la fermeture de la route de Aouinet El Foul. En définitive, l'APC se contentera encore une fois d'un retapage du plus important tronçon dégradé situé sur une pente tous près de la mosquée El Atik. «C'est mieux que rien, puisque la route est devenue plus praticable qu'avant», nous lance un chauffeur de taxi. Mais cela pourrait-il durer longtemps ? s'interrogent certains.

Arslan Selmane. Publié dans El Watan le 22 - 10 - 2013
En ligne : <http://www.djazairess.com/fr/elwatan/432177>

Répartition de la population et de logements par districts dans les quartiers : Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah

| Quartier | District | Nombre de construction | Nombre de logements | | | | Nombre de ménage | Nombre de population | | |
|---------------------------|--------------|------------------------|---------------------|-----------|---------------------|-------------|------------------|----------------------|-------------|-------------|
| | | | habités | inhabités | Usage professionnel | total | | masculin | féminin | Total |
| Kitouni Abdelmalek | 136 (60%) | 37 | 91 | 11 | 9 | 111 | 91 | 187 | 201 | 388 |
| | 137 (40%) | 40 | 81 | 4 | 0 | 85 | 86 | 168 | 147 | 315 |
| | 138 (70%) | 65 | 130 | 12 | 1 | 143 | 138 | 283 | 308 | 591 |
| | 139 | 77 | 131 | 20 | 0 | 151 | 148 | 317 | 335 | 652 |
| | 82 | 20 | 57 | 10 | 10 | 77 | 64 | 159 | 162 | 321 |
| | 84 | 34 | 62 | 7 | 0 | 69 | 62 | 146 | 154 | 300 |
| | Total | 273 | 552 | 64 | 20 | 636 | 589 | 1260 | 1307 | 2567 |
| Aouinet El Foul | 136 (40%) | 25 | 61 | 8 | 6 | 75 | 61 | 125 | 135 | 260 |
| | 161 | 55 | 156 | 5 | 0 | 161 | 175 | 431 | 434 | 865 |
| | Total | 80 | 217 | 13 | 6 | 236 | 236 | 556 | 569 | 1125 |
| Kaidi Abdallah | 147 | 80 | 190 | 0 | 0 | 190 | 190 | 415 | 439 | 854 |
| | 148 | 60 | 151 | 2 | 0 | 153 | 175 | 360 | 362 | 722 |
| | 156 | 90 | 184 | 1 | 0 | 185 | 191 | 443 | 431 | 874 |
| | 157 | 80 | 144 | 5 | 2 | 151 | 164 | 394 | 400 | 794 |
| | Total | 310 | 669 | 8 | 2 | 679 | 720 | 1612 | 1632 | 3244 |
| Total site | | 663 | 1438 | 85 | 28 | 1551 | 1545 | 3428 | 3508 | 6936 |

Source : Recensement Général de Population et de Logement (RGPH) 2008, APC de Constantine

Annexe n° 06 : Photos représentant l'habitat de type colonial dans les quartiers Kitouni Abdelmalek et Aouinet El Foul

Type villa coloniale, quartier Kitouni Abdelmalek



Habitat individuel colonial, Kitouni Abdelmalek



habitat individuel colonial, Aouinet El Foul



Habitat collectif colonial

Quartier Kitouni Abdelmalek, vue à partir boulevard Belouizdad



Habitat collectif colonial

Quartier Aouinet El Foul, l'entrée de l'avenue du 20 aout 1955



Source : Bouhouche Ghada, 2014

Annexe n° 08 : La démarche de l'opération de la réhabilitation du parc immobilier à Constantine en 2014

2 opérations réhabilitation du parc immobilier à la ville de Constantine

Selon le type du financement et de la maîtrise d'ouvrage

A l'indicatif de Mr Wali et la maîtrise d'ouvrage confiée à la DL

Financée sur FONAL

Intitule: axes et accès protocolaires de la ville de Constantine.

Parc immobilier: 434 bâtiments.

Montant: 3 milliards DA.

Delai: 5 mois, début Juillet 2014.

Maitrise d'oeuvre: BET: algéro-espagnole Acquidos.
BET: algérien Ynineb.

Action: ravalement des façades. On note principalement:

- Réinstallation des antennes de TV dans la toiture
- Réhabilitation du mortier et peinture
- Réhabilitation des voles des fenêtres
- Réinstallation des unités de canalisation proche du sol
- Régler le désordre structurel des balcons et le système de câblage chaotique.

Perimetre d'intervention:

A. Rue Messaoud Boudjriou+Boulevard Belouizdad: 54 batiments.

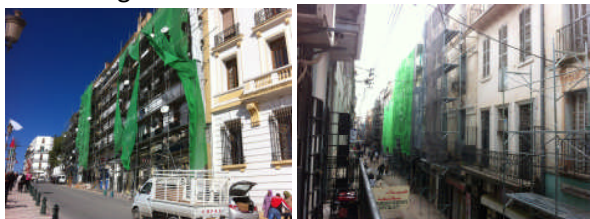
ETP espagnole: Futura Construzioni: 44 bâtiments.

ETP algérienne: Chaardib Madjid: 10 batiments.



B. Rue 19 jun+ Didouche Mourad+Blvd Zighoud: 58 batiments.

ETP algérienne: BMH DECO.



Imputée sur compte spécial et la maîtrise d'ouvrage déléguée confiée à l'OPGI

Financée sur taxe d'habitation

Projet 1: façades longeant trace du tramway.

Parc immobilier: 63 bâtiments.

Delais et action: 4 mois ravalement des façades
3 mois étanchéité

Actions débutées en parallèle depuis mi Novembre 2014.

Maitre d'oeuvre: 3 BET algériens.

ETP de réalisation: en nombre de 26.

Cités concernées: Nedjma, Tuifez, Filali et Freres Ferad.



Projet 2: fourniture et pose de 25 ascenseurs a la cite Ciloc.

ETP: ENASC.

Montant marche: 109.747.317,89 DA.

Délais: 5 mois.

Avancement des travaux: l'ETP en cours de prendre le diagnostic de chaque bloc concerné.

Contrainte: opposition des occupants des terrasses des bâtiments concernés.



A. Rue Larbi Ben M'Hidi: 73 bâtiments.
ETP italienne-portugale: GERCA SA.



B. Rue Tatache Belkacem: 25 bâtiments.
ETP algérienne: SNC TALHI et associés.



C. Cite CILOC+Coudiat: 22 bâtiments.
ETP algérienne: HIT DECO.



D. Rue Abane Ramdane+Rue Bouderbaïa: 50 bâtiments.
ETP algérienne: Groupement l'Algérienne de la Réhabilitation des Bâtiments.



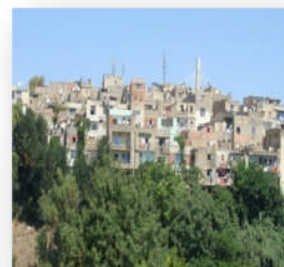
Projet 3: travaux d'embellissement du quartier Bidi Louiza, ravalement des façades.

Maitre d'ouvrage: DL

Travaux d'avancement: en cours d'achèvement; 60% fin Septembre 2014.

| lot | BET | ETP | Montant approximatif | délais |
|-----|-----------------------|-----------------|----------------------|--------|
| 1 | Bourbouna Abdelouahab | Bensaad Ali | 6 millionDA | 2 mois |
| 2 | Khrief Salma | Aggoune | 7 millionDA | 2 mois |
| 3 | Kitouni Ouarda | Ghanem Amar | 4 millionDA | 2 mois |
| 4 | Dalah Ratiba | Lhimer Azzedine | 4 millionDA | 2 mois |
| 5 | Merdjermak Amina | Belhamra | 4 millionDA | 2 mois |
| 6 | Bourbouna Abdelouahab | Bouchmal Med | 2 millionDA | 2 mois |

Source: Direction de Logement Constantine, Septembre 2014



Etat initial

Travaux en cours

Travaux achevés

Source: DL 2014

Projet 4: ravalement des façades des cites Chalets et Bentellis.

En cours d'étude.

Maitre d'ouvrage: DL.

Maitre d'œuvre: bureau d'étude choisis, est en cours de prendre diagnostic sur les lieux concernés.

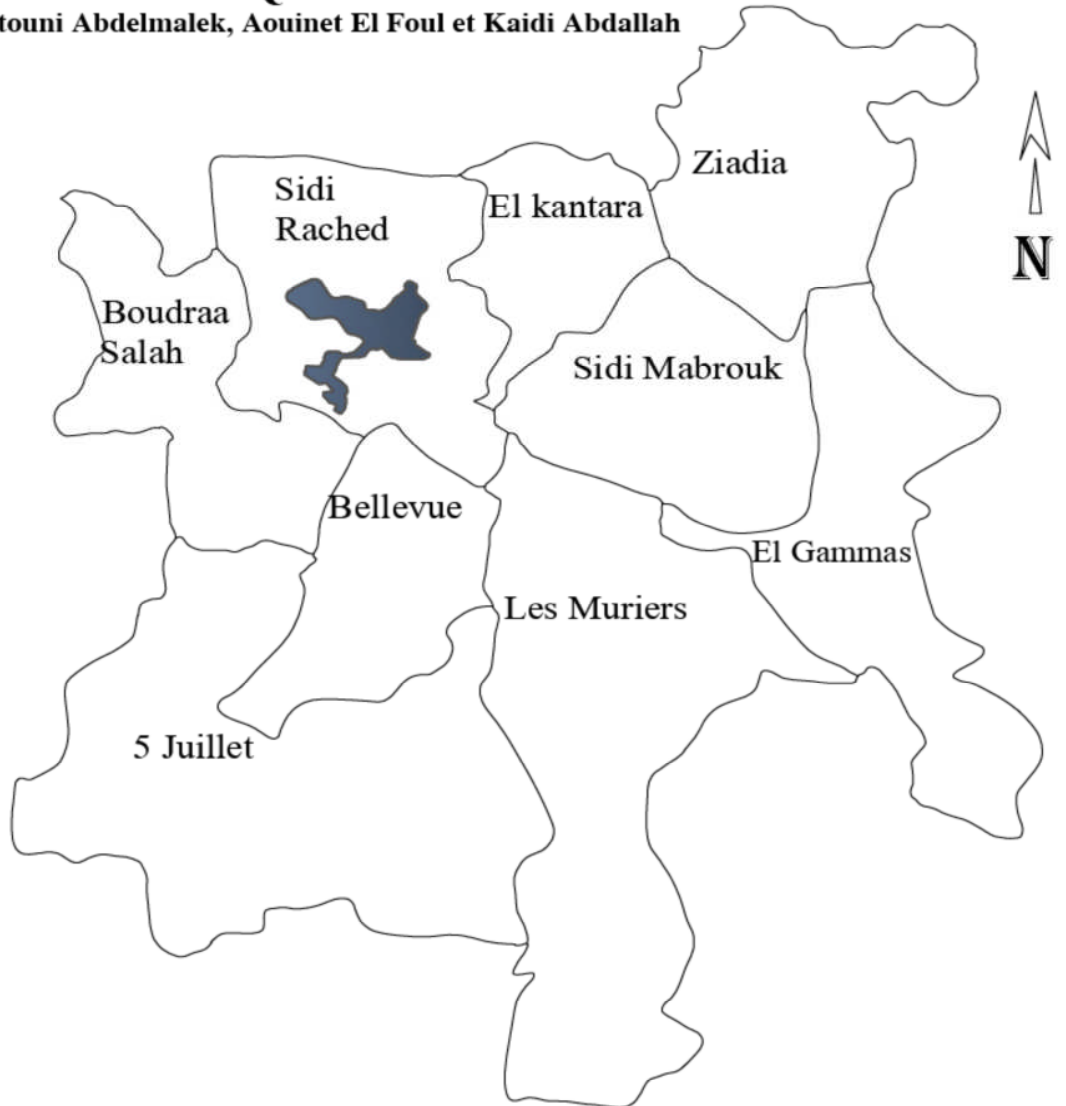





Source: DL 2014

Annexe n° 09

SECTEURS URBAINS DE CONSTANTINE
SITUATION DES QUARTIERS D'ETUDE

Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah



-  **LIMITES DU PERIMETRE URBAIN**
-  **LIMITES DES SECTEURS URBAINS**
-  **ZONE D'ETUDE**

Source: Plan Directeur d'aménagement et d'urbanisme de Constantine 2008 +traitement personnel

Annexe n° 08 : Les entretiens semi directifs à trois niveau (praticiens dans le domaine, associations et habitants) des quartiers Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah

Les dates sous thèmes majeurs des entretiens semi directif des acteurs clés de notre recherche sont comme suit :

-Entretien n° 01(05/04/2014), réalisé avec 12 habitants sur la genèse et l'évolution du quartier Aouinet El Foul.

-Entretien n° 02 (10/04/2014), réalisé avec 5 habitants sur la genèse et l'évolution du quartier Kaidi Abdallah.

-Entretien n° 03(12/04/2014), réalisé avec 6 habitants concernant la genèse et l'évolution du quartier Kitouni Abdelmalek.

-Entretien n° 04 (04/05/2014), réalisé avec 3 habitants de chaque sur les équipements et les activités commerciales des trois quartiers.

-Entretien n° 05 (08/11/2014), réalisé avec 05 piétons, 5 véhiculés et 05 chauffeurs de taxis, concernant le problème du transport dans le quartier Kitouni Abdelmalek,

-Entretien n° 06 (13/11/2014), réalisé avec 03 habitants de l'immeuble Volve, concernant le problème de l'assainissement du quartier Kitouni Abdelmalek.

-Entretien n° 07 (04/12/2014), réalisé avec 10 habitants du quartier Kitouni Abdelmalek, 10 du quartier Aouinet El Foul et 05 du quartier Kaidi Abdallah, concernant la localisation des quartiers par rapport à la ville de Constantine et les raisons de l'installation des habitants dans ces quartiers.

-Entretien n° 08 (24/12/2014), réalisé avec 10 habitants du quartier Kitouni Abdelmalek, 08 du quartier Aouinet El Foul et 06 du quartier Kaidi Abdallah, concernant le problème du manque d'équipements et de raccordement aux réseaux divers.

-Entretien n° 09 (11/03/2015), réalisé avec 14 habitants du quartier Kitouni Abdelmalek, 12 du quartier Aouinet El Foul et 08 du quartier Kaidi Abdallah, concernant la démarche de gouvernance urbaine en s'interrogeant principalement sur le rôle des collectivités locales, des associations et des habitants dans la gestion urbaine.

-Entretien n° 10 (24/03/2015), réalisé avec 12 habitants du quartier Kitouni Abdelmalek, 10 du quartier Aouinet El Foul et 08 du quartier Kaidi Abdallah, concernant l'enjeu du renouvellement urbain par rapport au phénomène de l'habitat.

RESUME

Résumé

A l'instar des villes des pays en voie de développement, la ville algérienne a connu une urbanisation accélérée et non maîtrisée. Cette situation est considérée comme l'une des principales causes de l'émergence et de l'évolution du phénomène de l'habitat informel. Ce phénomène constitue l'une des préoccupations urbaines des autorités de la ville. Pour l'endiguer, cela nécessite un renouveau de la politique urbaine qui prenne en compte le développement réel de la ville selon une vision multidimensionnelle.

Constantine est l'une des grandes villes algérienne qui souffre de ce genre de problèmes urbains. En cause, la prolifération des quartiers informels, souvent implantés sur des terrains impropres à l'urbanisation. Le cas extrême est celui de certains quartiers, qui, en plus de leur caractère informel, ils sont implantés sur des terrains glissants.

Notre mémoire se propose d'étudier le phénomène de l'habitat informel dans un cadre de renouvellement urbain et selon une approche qui fait référence à la notion de gouvernance urbaine. Notre terrain d'étude s'est appuyé sur trois quartiers centraux, situés en contrebas du centre-ville de Constantine. Il s'agit des quartiers populaires de Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah. Les enquêtes de terrain que nous avons menées, ont montré qu'il est nécessaire de renouveler les trois quartiers en question, en améliorant leur cadre bâti. Surtout que, le renouvellement urbain constitue une opportunité pour favoriser les atouts et minimiser les fragilités des quartiers en difficulté.

De ce fait, il est nécessaire d'adopter une démarche de gouvernance urbaine dans ses dimensions spatiales, politiques, sociales et économiques. Ainsi, cette démarche interpelle l'implication des différents acteurs, dont la participation citoyenne. Cette dernière constitue l'élément de base pour la réussite et la pérennité du renouvellement urbain et donc d'assurer l'enjeu de la qualité urbaine tant ciblé.

Mots clés : urbanisation anarchique, quartier informel, renouvellement urbain, gouvernance urbaine, participation citoyenne, qualité urbaine.

ملخص

تعاني المدينة الجزائرية، على غرار مدن دول العالم الثالث، من تحضر متسارع وغير متحكم فيه. أدى هذا الوضع إلى بروز وتطور ظاهرة السكن الفوضوي، حيث يعتبر من أهم انشغالات سلطات المدينة. ولا يمكن معالجة هذه الظاهرة إلا عن طريق تجديد السياسة الحضرية التي من شأنها الأخذ بعين الاعتبار التطور الحقيقي للمدينة، وبنظرة متعددة الأبعاد.

تعتبر قسنطينة من بين المدن الجزائرية الكبرى التي تعاني من هذا النوع من المشاكل الحضرية التي تعود أسبابها إلى تعدد الأحياء الفوضوية، والتي غالبا ما تشيد في مواضع غير قابلة للتعمير، وأقصى هذا الوضع هو وجود بعض الأحياء في مناطق تعاني من انزلاق التربة.

تسعى هذه المذكرة إلى دراسة ظاهرة السكن الفوضوي في إطار سياسة التجديد الحضري وحسب مقارنة يكون مرجعها مفهوم الحوكمة الحضرية. وقد اعتمدنا في دراستنا الميدانية على ثلاث أحياء مركزية، تقع أسفل مركز مدينة قسنطينة، وهي أحياء قيطوني عبد المالك و عوبينة الفول وحي قايدى عبد الله، حيث بينت التحقيقات الميدانية التي قمنا بها، أن الأحياء الثلاثة تحتاج إلى عمليات تجديد حضري بهدف تحسين إطارها المبنى، خاصة وأن التجديد الحضري يعتبر فرصة لإبراز محاسن الأحياء التي تعاني وفرصة كذلك للحد من هشاشتها.

وعليه، لا بد من انتهاج أسلوب الحوكمة الحضرية بكل أبعادها: المجالية، والسياسية، والاجتماعية، والاقتصادية. علما أن هذا النهج يتطلب إشراك مختلف الفاعلين الحضريين، خاصة مشاركة المواطنين. وتعتبر هذه الأخيرة العنصر الأساسي لإنجاح عملية التجديد الحضري وضمان ديمومتها وتحقيق رهان النوعية الحضرية التي طالما تستهدفها سياسات المدينة.

الكلمات المفتاحية: التحضر الفوضوي، الأحياء الفوضوية، التجديد الحضري، الحوكمة الحضرية، مشاركة المواطنين، النوعية الحضرية.

Abstract

As well as many developing countries, the Algerian town has known an accelerated and uncontrolled urbanization which is considered as one of the main causes of the emergence and the evolution of informal housing phenomenon. For town's authorities, this phenomenon constitutes one of urban concerns that requires in order to stem it a renewal of urban policy while taking into account the real development of the town through a multidimensional vision.

Constantine as one of Algerian big towns is suffering from this kind of urban problems which is related to the proliferation of informal districts that are often located on unsuitable land to urbanization. The extreme case is that of some districts, which, in addition to their informal nature, they are situated on landslide areas.

Our thesis seeks to study the informal housing phenomenon in the context of urban renewal with an approach that refers to the urban governance concept. We have relied in our field of study to three central districts located at below Constantine's downtown. These are the popular districts of Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul and Kaidi Abdallah. While referring to this three districts, field investigations have demonstrated the need to renew them by improving their built environment. Actually, urban renewal is an opportunity to promote the strengths and to minimize the weaknesses of districts in difficulty.

Therefore, the call for urban governance approach including all its spatial, political, social and economic dimensions, will be strongly requested. Thus, this approach requires the involvement of different actors, noting that citizen participation seems, indeed, the basic element for the success and the sustainability of urban renewal in order to ensure the urban quality challenge as targeted.

Key words : anarchical urbanization, informal district, urban renewal, urban governance, citizen participation, urban quality.

Résumé

A l'instar des villes des pays en voie de développement, la ville algérienne a connu une urbanisation accélérée et non maîtrisée. Cette situation est considérée comme l'une des principales causes de l'émergence et de l'évolution du phénomène de l'habitat informel. Ce phénomène constitue l'une des préoccupations urbaines des autorités de la ville. Pour l'endiguer, cela nécessite un renouveau de la politique urbaine qui prenne en compte le développement réel de la ville selon une vision multidimensionnelle.

Constantine est l'une des grandes villes algérienne qui souffre de ce genre de problèmes urbains. En cause, la prolifération des quartiers informels, souvent implantés sur des terrains impropres à l'urbanisation. Le cas extrême est celui de certains quartiers, qui, en plus de leur caractère informel, ils sont implantés sur des terrains glissants.

Notre mémoire se propose d'étudier le phénomène de l'habitat informel dans un cadre de renouvellement urbain et selon une approche qui fait référence à la notion de gouvernance urbaine. Notre terrain d'étude s'est appuyé sur trois quartiers centraux, situés en contrebas du centre-ville de Constantine. Il s'agit des quartiers populaires de Kitouni Abdelmalek, Aouinet El Foul et Kaidi Abdallah. Les enquêtes de terrain que nous avons menées, ont montré qu'il est nécessaire de renouveler les trois quartiers en question, en améliorant leur cadre bâti. Surtout que, le renouvellement urbain constitue une opportunité pour favoriser les atouts et minimiser les fragilités des quartiers en difficulté.

De ce fait, il est nécessaire d'adopter une démarche de gouvernance urbaine dans ses dimensions spatiales, politiques, sociales et économiques. Ainsi, cette démarche interpelle l'implication des différents acteurs, dont la participation citoyenne. Cette dernière constitue l'élément de base pour la réussite et la pérennité du renouvellement urbain et donc d'assurer l'enjeu de la qualité urbaine tant ciblée.

Mots clés : urbanisation anarchique, quartier informel, renouvellement urbain, gouvernance urbaine, participation citoyenne, qualité urbaine.

ملخص

تعاني المدينة الجزائرية، على غرار مدن دول العالم الثالث، من تحضر متسارع وغير متحكم فيه. أدى هذا الوضع إلى بروز وتطور ظاهرة السكن الفوضوي، حيث يعتبر من أهم انشغالات سلطات المدينة. ولا يمكن معالجة هذه الظاهرة إلا عن طريق تجديد السياسة الحضرية التي من شأنها الأخذ بعين الاعتبار التطور الحقيقي للمدينة، وبمنظرة متعددة الأبعاد.

تعتبر قسنطينة من بين المدن الجزائرية الكبرى التي تعاني من هذا النوع من المشاكل الحضرية التي تعود أسبابها إلى تعدد الأحياء الفوضوية، والتي غالبا ما تشيد في مواضع غير قابلة للتعمير، وأقصى هذا الوضع هو وجود بعض الأحياء في مناطق تعاني من انزلاق التربة.

تسعى هذه المذكرة إلى دراسة ظاهرة السكن الفوضوي في إطار سياسة التجديد الحضري وحسب مقاربة يكون مرجعها مفهوم الحوكمة الحضرية. وقد اعتمدنا في دراستنا الميدانية على ثلاث أحياء مركزية، تقع أسفل مركز مدينة قسنطينة، وهي أحياء قيطوني عبد المالك وعوينة الفول وحي فايد عبد الله، حيث بينت التحقيقات الميدانية التي قمنا بها، أن الأحياء الثلاثة تحتاج إلى عمليات تجديد حضري بهدف تحسين إطارها المبني، خاصة وأن التجديد الحضري يعتبر فرصة لإبراز محاسن الأحياء التي تعاني وفرصة كذلك للحد من هشاشتها.

وعليه، لا بد من انتهاج أسلوب الحوكمة الحضرية بكل أبعادها: المجالية، والسياسية، والاجتماعية، والاقتصادية. علما أن هذا النهج يتطلب إشراك مختلف الفاعلين الحضريين، خاصة مشاركة المواطنين. وتعتبر هذه الأخيرة العنصر الأساسي لإنجاح عملية التجديد الحضري وضمان ديمومتها وتحقيق رهان النوعية الحضرية التي طالما تستهدفها سياسات المدينة.

الكلمات المفتاحية: التحضر الفوضوي، الأحياء الفوضوية، التجديد الحضري، الحوكمة الحضرية، مشاركة المواطنين، النوعية الحضرية.