



Université de Constantine 3
Faculté d'Architecture et d'Urbanisme
Département d'Architecture

MUTATION DES FORMES D'URBANITE DANS LES QUARTIERS RESIDENTIELS :
CAS DE LA VILLE DE CONSTANTINE

THESE

Présentée pour l'Obtention du
Diplôme de Doctorat en Sciences
en Architecture
Option : Urbanisme

Par
Karima BENSAKHRIA

Année Universitaire
2023-2024



Université de Constantine 3
Faculté d'Architecture et d'Urbanisme
Département d'Architecture

N° de Série :

N° d'Ordre :

MUTATION DES FORMES D'URBANITE DANS LES QUARTIERS RESIDENTIELS :
CAS DE LA VILLE DE CONSTANTINE

THESE

Présentée pour l'Obtention du
Diplôme de Doctorat en Sciences
en Architecture
Option : Urbanisme

Par

Karima BENSAXHRIA

Devant le Jury Composé de :

Rapporteur	Pr. ROUAG Djamilia	Université Constantine3
Président	Pr. KORICHI Ammar	Université Constantine3
Examineur	Pr. DEKOUMI Djamel	Université Constantine3
Examineur	Pr. ALKAMA Djamel	Université de Guelma
Examineur	Pr. MADANI Saïd	Université de Sétif 1
Examineur	Pr. MILI Mohamed	Université de Msila

Année Universitaire

2023-2024

REMERCIEMENTS

Je remercie dieu de m'avoir donné la force et le courage pour pouvoir achever ce travail

Je remercie les membres du jury d'avoir accepté d'évaluer ce travail, merci pour leur de suggestions et recommandations constructives qui m'ont aidé à améliorer le contenu de ma présente thèses. Merci aux Pr. ALKAMA Djamel, Pr. DEKOUMI Djamel, Pr. KORICHI Ammar, Pr. MADANI Saïd et Pr. MILI Mohamed.

Je Remercie tous les membres de me famille, qui m'ont soutenus et supporté dans mes moments les plus difficiles, merci pour leur patience, merci à mon père, merci à ma défunte mère, mes frères et sœurs, merci pour leurs encouragements et leur soutien sans limite.

Je remercie tous les membres du laboratoire « Architecture, Environnement et Efficacité Energétiques » qui m'ont encouragé pour la finalisation de ce travail.

Je remercie spécialement Mme ROUAG, la directrice du laboratoire qui a accepté de diriger ma thèse après le décès de mon premier encadreur Feu Pr. Ribouh Bachir, je la remercie, pour ses orientation, ses encouragements et pour la confiance qu'elle m'a accordée et son soutien sans cesse renouvelé pendant ces dernières années. Qu'elle trouve ici l'expression de ma profonde gratitude

Je remercie mon premier encadreur Feu Pr. RIBOUH Bachir d'avoir participé à la construction de la réflexion de cette thématique et de m'avoir suivi et soutenu tout au long de mon parcours de recherche et pour les conseils précieux qu'il m'a prodiguée. Que dieu l'accueille en son vaste paradis.

Je voudrais aussi exprimer ma gratitude et ma reconnaissance à toutes les personnes ayant contribué à l'aboutissement de cette thèse, durant mes stages el Algérie ou à l'étranger, pour leur accueil, leurs orientations, discussions enrichissantes et des fonds documentaires qu'ils ont mis à ma disposition.

Merci à tous les membres du centre de recherche « CRASC » d'Oran, pour leur disponibilité et pour les orientations qu'ils m'ont prodiguée.

Je remercie M.Saïd BELGUIDOUM, Maître de Conférences à l'Université d'Aix-Marseille, France, qui m'a accueilli au sein de l'institut IREMAM (L'Institut de Recherches et d'Études sur les Mondes Arabes et Musulmans) merci pour m'avoir facilité l'accès au stage au sein l'institut, merci pour sa disponibilité, ses orientations et son soutien durant tout mon séjour à Aix-en Provence.

Je remercie également l'équipe du laboratoire THEMA de l'université de Franche comté de Besançon notamment Messieurs Serge ORMAUX, Jacques FONTAINE, Pierre FRANCHAUSER (professeurs des universités) pour leur aide sur le plan scientifique, surtout pour leurs suivis et leur aide documentaire.

Je remercie tous mes collègues enseignants de la faculté d'architecture et d'urbanisme de m'avoir encouragé et soutenu pour l'aboutissement de cette recherche.

Je remercie tous mes ami(e)s, et les personnes qui ont, de près ou de loin, contribué à la réalisation de ce travail de recherche.

A vous tous, je dis **Grand Merci**

DEDICACES

A ma défunte mère, pour ses encouragements et son soutien sans limite, que dieu l'accueille
en son vaste paradis

A mon père, pour son soutien et pour tout ce qu'il m'a inculqué, que dieu nous le garde

A mon défunt encadreur, Feu Pr. RIBOUH bachir que dieu l'accueille en son vaste paradis

A toute ma famille, mes frères et sœurs et à tous mes ami(e)s

TABLE DES MATIERES

	Page
LISTE DES FIGURES.....	vi
LISTE DES TABLEAUX.....	x
LISTE DES ABREVIATIONS.....	xi
RESUME.....	xii
INTRODUCTION GENERALE.....	1
CHAPITRE I : CONCEPTS ET DEFINITIONS	11
1. Introduction	13
1.2 l'Urbanité, Définition et Evolution.....	14
1.3 l'Urbanité et l'apport de l'école de Chicago.....	17
1.4 l'Urbanité et cidadinité.....	18
1.5 Urbanité, résultat de la densité et de l'intensité des échanges commerciaux.....	19
1.6 Une définition interdisciplinaire de l'urbanité	19
1.7 L'utilisation du concept dans les sciences sociales.....	21
1.8 Urbanité : du concept en géographie.....	22
1.9 Redonner sens à l'urbanité	24
1.10 Emergence des recherches sur l'urbanité dans les pays du sud.....	25
1.11 l'urbanité dans le contexte algérien.....	26
1.12 Synthèse des principaux indicateurs de l'urbanité: stratégies urbaines, densité- diversité, mobilité-trajectoires résidentiels	27
1.13. Rappel concis de l'état de l'art.....	30
1.14 Conclusion.....	34
CHAPITRE II : DE LA VILLE, A L'URBAIN A L'URABITE	37
2.1 Introduction.....	37
2.2 L'urbain et le droit à la ville selon Henry Lefebvre.....	38
2.3 La mort de la ville et le règne de l'urbain.....	44
2.4 L'exode urbain comme nouveau phénomène urbain	47
2.5 la nouvelle condition urbaine, habiter la ville des flux plutôt que la ville de lieux	48
2.6 La réalité urbaine contemporaine.....	51
2.7 la Ville a trois vitesses.....	52
2.8 la Ville est une association de densité et diversité, les 2 grands modèles d'urbanité	52
2.9 L'urbain dans le monde arabe.....	56
2.8 Conclusion.....	57
CHAPITRE III: FAIT URBAIN ET MUTATION DE LA VILLE ALGERIENNE	59
3.1 Le fait urbain dans le monde.....	60
3.2 Le fait urbain au Maghreb.....	68
3.3 Le fait urbain en Algérie, transition et évolution des politiques.....	
3.3.1. Fait Urbain et la Transition Sociale.....	73
3.3.2. Fait urbain et évolutions des politiques, planification urbaines en Algérie	75
3.4. Fait urbain en Algérie, transformations sociétales et mobilité.....	78
3.5. Conclusion.....	82
CHAPITRE IV : CONSTANTINE, MUTATIONS ET DURABILITE	83
4.1. Présentation de la ville de Constantine selon son évolution et ses extensions.....	83
4.1.1 le « grand Constantine » et l'armature urbaine.....	84
4.1.2. formation de l'aire urbaine de Constantine	85
4.1.3 l'évolution spatiale de Constantine.....	90

4.2. Diversification des tissus et typologie des quartiers.....	94
4.3. Constantine, à l'intersection entre patrimoine, durabilité et mutations urbaines	98
4.3.1 Tissu traditionnel, patrimoine et urbanité, un fait ancien	99
4.3.2 Formes de mutations, transformation dépassements et leur impact sur la ville	103
4.3.3. Dépassements & régularisation des constructions au sein des lotissements	110
4.3.4 grands projets urbains de la ville et leur impact sur sa modernisation.....	112
4.4 Conclusion.....	114

CHAPITRES V : URBANITE ET STRATEGIES URBAINES DANS LES QUARTIERS RESIDENTIELS A CONSTANTINE, CAS DE SMK ET ONAMA

5.1. Introduction.....	116
5.2. La ville de Constantine, un point de convergence stratégique.....	117
5.3. Les quartiers résidentiels de Constantine, face à une urbanité émergente.....	118
5.4.5.4. Présentation des deux cas d'étude quartier résidentiel S.M.K et Onama	119
- Position stratégique favorable.	120
- Une variété de constructions au sein du même quartier, usage polyfonctionnel	122
5.5. Les indicateurs retenus pour l'analyse de l'urbanité dans les 2 quartiers résidentiels de la ville et leurs impacts: Stratégies urbaines - densité et diversité - mobilité urbaine	123
5.6 . Analyse des deux cas d'étude, émergence de nouvelles formes d'urbanité	129
5.6.1 Analyse du quartier de Sidi Mabrouk (S.M.k).....	130
5.6.1.1. situation favorable & stratégique du quartier.....	130
- Composition sociale du quartier sidi mabrouk & origine des habitants	131
- Origine des commerçants installés dans le quartier S.M.K.....	131
- Les facteurs déterminants dans la vente des maisons individuelles S.M.K	132
5.6.1.2 Stratégies urbaines & formes de mutations socio-spatiales.....	134
- une variété de constructions & d'usage au niveau de sidi mabrouk	136
5.6.1.3. une urbanité émergente, distinguant S.M.K des autres quartiers, par la dynamique commerciale, densité & diversité.....	140
5.6.2 Quartier Onama, poly-fonctionnalité, dynamique commerciale et émergence de nouvelles centralités..... situation favorable & stratégique du quartier	147
5.6.2.1 Découpage du quartier en deux parties Onama et Ghazi.....	148
5.6.2.2 typologies de l'habitat et variété des constructions existantes.....	149
5.6.2.3 Composition sociale du quartier	150
5.6.2.4 Origine géographique des commerçants, des chalands et leur mobilité urbaine.....	151
5.6.2.5. une dynamique commerciale par la densité et la diversité	152
5.6.2.6 Stratégies urbaines & mutations socio-spatiales au quartier Onama	159
5.6.2.7 la mobilité urbaine et son impact sur la reconfiguration du quartier	162
5.7 l'émergence de nouvelles centralités commerciales à Constantine.....	163
5.8 Conclusion	166
CONCLUSION GENERALE.....	169
BIBLIOGRAPHIE.....	173
ANNEXE A QUESTIONNAIRE.....	185
ANNEXE B PROCES-VERBAL	190
ANNEXE C LOIS ET DECRETS ET PROCES-VERBAL.....	198
ANNEXE D PUBLICATIONS.....	200
RESUME	206

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Dimensions et Indicateurs du 1 ^{er} Concept de l'hypothèse	06
Figure 2 : Dimensions et Indicateurs du 2 ^{ème} Concept de l'hypothèse.	07
Figure 1.1 : le modèle des cercles concentrique de Chicago selon Park R. et Burgess.	15
Figure 1.2 : l'école de Chicago, ville laboratoire et métabolisme social.	17
Figure 1.3 : liens entre les notions relatives à l'urbanité.	20
Figure 1.4 : Dimensions structurants le sentiment d'urbanité.	23
Figure 1.5 : La stratégie chez Pierre Bourdieu.	28
Figure 1.6 : L'interface du film « urbanité » 2013, du géographe jacques LEVY.	33
Figure 1.7 : synthèse conceptuelle.	35
Figure 2.1 : relation entre l'espace social, relations sociales et les humains.	39
Figure 2.2 : Stratégie, temps et espace chez Lefebvre.	40
Figure 2.3 : visualisation du modèle trialectic de Lefebvre selon les dimensions.	41
Figure 2.4 : modèle trialectic de Lefebvre selon les espaces.	43
Figure 2.6 : URBS, ville romaine.	44
Figure 2.7 : modèles de ville.	46
Figure 2.8 : le modèle d'urbanité Amsterdam.	53
Figure 2.9 : Le modèle d'urbanité Johannesburg.	54
Figure 3.1 : croissance de la population urbaine dans le nord et le sud de la planète.	60
Figure 3.2 : Taux d'urbanisation de la population urbaine 1950-2000.	60
Figure 3.3 : croissance urbaine du Caire.	62
Figure 3.4 : Classement des villes mondiales.	63
Figure 3.5 : densité urbaine de l'aire métropolitaine de Mexico (200), Amérique du sud.	64
Figure 3.6 : l'urbanité selon les limites de la ville et la périurbanisation.	66
Figure 3.7 : Mobilité résidentielle interne, ex gouvernorat d'Alger 1987-1998.	79
Figure 3.8 : Taux de renouvellement par mobilité résidentielle intérieure ex gouvernorat d'Alger 1987-1998.	80
Figure 4.1 : Situation de Constantine dans l'est Algérien.	83
Figure 4.2 : Situation du Grand Constantine.	84
Figure 4.3 : Constantine dans l'armature urbaine.	85

Figure 4.4 : Constantine et Annaba, deux métropoles complémentaires.	86
Figure 4.5 : Relation entre Constantine et ses villes satellites et les différents réseaux de l'aire urbaine.	87
Figure 4.6 : Les différents réseaux de l'aire urbaine de Constantine.	88
Figure 4.7 : Les extensions successives de la ville de Constantine.	91
Figure 4.8 : Diversification des tissus et typologie des quartiers.	93
Figure 4.9 : Exemple de Typologie d'habitat à Constantine. Habitat légal à gauche et informel à droite, Quartier Bidi Louiza (en blanc) à Djnane Zitoune	94
Figure 4.10 : Habitat précaire et illicite à Constantine.	95
Figure 4.11 : Lotissement légal à Ain El Bey, alignement régulier.	96
Figure 4.12 : Lotissement informel DNC avant et après régularisation, silhouette irrégulière, début de travaux de régularisation, avec quelques démolitions.	97
Figure 4.13 : La proximité de Constantine des pôles de développement urbains, créés dans le cadre du programme des hauts plateaux.	98
Figure 4.14 : Tissu traditionnel du rocher de la ville de Constantine, rues ruelles et places.	99
Figure 4.15 : le café Enédjma ; espace de regroupement culturel.	100
Figure 4.16 : Transformation du R.D.C des logements en Boutiques commerciales.	103
Figure 4.17 : Démolition d'une ancienne bâtisse coloniale et reconstruction d'un Equipement de service.	103
Figure 4.18 : Les mutations à travers le centre-ville, Démolition d'une ancienne bâtisse et Reconstruction dans un nouveau style.	104
Figure 4.19 : maison individuelle ou villa conçue pour une seule famille.	105
Figure 4.20 : construction prenant la forme de villa-immeuble à multiples étages.	105
Figure 4.21 : Marques d'appropriation logement collectif à travers la ville de Constantine Usage illégal de l'espace limitrophe au RDC.	106
Figure 4.22 : dépassements réglementaires dans secteurs de la ville 1998-2005.	108
Figure 4.23 : variation du nombre de dossiers déposés par année (2010-2015).	109
Figure 4.24 : pourcentage des dossiers étudiés par secteur.	110
Figure 4.25 : Grands projets de la métropole de Constantine : passage du tramway au niveau de la station de service Palma (station inter-wilayas) + nouvelles infrastructures annexes (ponts).	111
Figure 4.26 : Station tramway au centre-ville + espaces publics annexes.	112

Figure 4.27 : le nouveau pôle universitaire Constantine3.	112
Figure 5.1 : proximité des petites villes par rapport à la ville de Constantine.	117
Figure 5.2 : situation des deux cas d'étude, quartiers SMK et Onama par rapport au centre-ville de Constantine.	121
Figure 5.4 : Exemple de démolition d'une maison individuelle perturbant l'aspect du quartier Sidi Mabrouk.	122
Figure 5.5 : Exemple de construction d'un équipement de service après démolition d'une maison individuelle à Sidi Mabrouk	122
Figure 5.6 : Exemple de maisons individuelles respectant la réglementation du cahier des charges, lotissement Belhadj du côté Est de la ville.	123
Figure 5.7 : Plan de masse Sidi Mabrouk.	130
Figure 5.8 : origine des habitants quartier sidi mabrouk.	131
Figure 5.9 Origine des commerçants, quartier sidi mabrouk	131
Figure 5.10 : Taux des facteurs déterminants de la vente des maisons individuelles SMK.	133
Figure 5.11 : villa avant démolition à sidi mabrouk, chantier en travaux.	135
Figure 5.12 : reconstruction d'un centre commercial à sidi mabrouk sur la villa démolie.	135
Figure 5.13 : villa mise en vente par les propriétaires à Sidi Mabrouk.	136
Figure 5.14 : villas surélevées à plusieurs niveaux, étouffant la villa initiale.	136
Figure 5.15 : Taux des hauteurs des constructions, au quartier de S.M.K	137
Figure 5.16 : Usage des constructions à S.M.K	138
Figure 5.18 : Etat des constructions et typologie de commerces au niveau d'un fragment du tissu urbain, quartier de S.M.K.	139
Figure 5.19 : A gauche, la villa initiale avant démolition, à droite édifice actuel, pizzeria MEGA, quartier de S.M.K.	140
Figure 5.20 : Villa à l'état colonial initial non modifiée.	141
Figure 5.21 : Une rangée de commerces alignés au R.D.C du quartier S.M.K	141
Figure 5.22 : Modification par surélévation et création de simples commerces au RDC	141
Figure 5.23 : Centre commercial construit sur un seul îlot, quartier de S.M.K avec son plan initial d'une maison avant modification.	142
Figure 5.24 : Centre commercial Nouvellement construit après démolition, quartier S.M.K	142
Figure 5.25 : Construction d'un centre commercial à cote d'une villa laissée à l'état initial, quartier de S.M.K.	142
Figure 5.26 : Construction luxueuse dans un style importé de l'Asie (toiture).	143

Figure 5.27 : démolition d'une villa coloniale, lot terrain devenu libre en 2015	143
Figure 5.28 : Reconstruction d'un centre commercial sur le même terrain de démolition en 2020	143
Figure 5.29 : Taux de Commerces par spécialité, quartier Sidi Mabrouk	144
Figure 5.30 : Corrélation entre le nombre d'établissements en 2018 et 2023	145
Figure 5.31 : situations du quartier Onama à l'Ouest + Ghazi à l'Est de l'autoroute R.N.03	146
Figure 5.32 : Evolution spatiale Progressive du quartier Onama depuis 1980	147
Figure 5.33 : Façade urbaine sur l'autoroute, quartier Onama	148
Figure 5.34 : Vue du côté intérieur du lotissement, état inachevé des constructions	189
Figure 5.35 : Habitat luxueux à l'est de l'autoroute RN3, quartier Onama.	149
Figure 5.36 : habitat illicite à l'intérieur du quartier Onama (coté arriere).	150
Figure 5.37 : Origine géographique des chefs de ménage du quartier Onama.	150
Figure 5.38 : Catégories socio-professionnelle des chefs de ménages du Quartier Onama.	151
Figure 5.39 : comparaison entre le taux de fréquentation des chalands quartier Onama, jours de semaines et week-ends	152
Figure 5.40 : Comparaison entre taux de commerces par spécialité, quartier onama.	153
Figure 5.41 : Commerce au RDC et habitation à l'étage, du côté gauche quartier Onama	155
Figure 5.42 : Aménagement par les commerçants de l'espace public au pied d'un centre commercial privé.	155
Figure 5.43 : Localisation des commerces, quartier Onama.	156
Figure 5.44 : Etat des activités sur un tronçon de la R.N.n°3 Onama en 2004.	157
Figure 5.45 : Mutation des activités sur le même tronçon de la R.N.n°3 Onama en 2018.	157
Figure 5.46 : une comparaison entre le nombre de commerce selon S.SPIGA en 2003 et selon notre enquête 2018.	158
Figure 5.47 : Construction avec façade extérieure luxueuse à usage mixte; habitation aux étages supérieurs et commerces au R.D.C,	159
Figure 5.48 : Construction de centres commerciaux alignés sur la même rangée	160
Figure 5.49 : Façade urbaine à l'Est de la R.N.3, composée de centres commerciaux	160
Figure 5.50 Etat du bâti quartier onama	161

LISTE DES TABLEAUX

	Page
Tableau n° 2.1: Les deux modèles d'urbanité contemporains, une proposition d'indicateurs d'urbanité.....	53
Tableau n°3.1 Synthèse des correspondances : mode d'appropriation/type d'habitat la ville d'Alger.....	77
Tableau n° 4.1 : l'évolution de la population dans les couronnes urbaine et rurale	90
Tableau n° 5.1 : Notre choix d'Indicateurs retenus pour l'analyse de l'urbanité selon notre analyse des méthodes des chercheurs.....	124
Tableau n°5.2 Les effets d'impact de l'urbanité, choisis selon notre analyse des méthodes des chercheurs.....	124
Tableau n° 5.3 : Nature des facteurs déterminants dans la vente des maisons individuelles quartier SMK.....	132
Tableau n° 5.4 : Taux de modification des constructions, sur un fragment du quartier de S.M.K	138
Tableau n°5.5: Types de Commerces & nombre d'établissements en 2018-2023	144
Tableau n° 5.6 : Les causes de la mobilité vers quartier SMK.....	145
Tableau n° 5.7 : l'origine des chalands quartier Onama.....	151
Tableau n° 5.8 Nombre de Commerces par spécialité, quartier Onama.....	153
Tableau n° 5.9 le nombre de commerce selon Spiga en 2003 et selon notre enquête 2018	158

LISTE DES ABREVIATIONS

AADL : Agence D'amélioration Et De Développement Du Logement.
ABC: Audit & Business Consulting
AFL : Agence financière locale.
ALGRFU : Agence Locale De Gestion Et De Régulation Foncière Urbaine.
ANAT : Agence Nationale D'aménagement Du Territoire
CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie
CES : Coefficient D'emprise Au Sol
COS : Coefficient D'occupation Des Soles
CTC : Contrôle Technique De La Construction
C.W : Chemin De Wilaya
S.M.K : Sidi Mabrouk (quartier)
O.N.S : Office National des Statistiques
PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
P.O.S : Plan d'Occupation du sol
PPSMVSS : Plan Permanent De Sauvegarde Et De Mise En Valeur De La Vieille Ville de
Constantine
PUD : Plan D'urbanisme Directeur
R.N : Route Nationale
SETRAM : Société D'exploitation des Tramways
SDAAM : Schéma Directeur De L'aire Métropolitaine Alger
SCU : Schéma Directeur d'Urbanisme
S.N.A.T : Schéma National d'Aménagement du Territoire
S.R.A.T : Schéma Régional d'Aménagement du Territoire
URBACO : Centre D'études et de Réalisation En Urbanisme
ZHUN : Zone D'habitat Urbaine Nouvelle ZHUN

RESUME

Les villes ont connu, tout au long de leur histoire, des mutations d'ordre politique, économique, social et technologique, ce qui s'est répercuté directement sur l'espace urbain. Considéré comme une projection d'un mode de vie et d'une appartenance culturelle et sociale. A reprendre l'idée d'Henry Lefebvre, la ville est définie comme projection de la société sur le terrain (H. Lefebvre, 1974) de ce fait nous pouvons considérer la ville aujourd'hui à la fois comme territoire et unité de vie collective, milieu et enjeu, cadre physique et relationnel entre les êtres sociaux. La présente recherche s'insère dans une suite de réflexions et de questionnements sur l'urbanité dans une société dont les structures sociales et économiques subissent des transformations rapides. Nous tenterons d'approcher les problèmes reliant l'espace urbain aux habitants, ainsi que les rapports que des derniers entretiennent avec leur milieu ainsi qu'à leurs stratégies urbaines.

Dès lors, une nouvelle dimension socio-spatiale s'impose dans l'analyse des villes contemporaines ; ce qui permet d'identifier une nouvelle catégorie d'acteurs, les habitants, les usagers de l'espace, qui ne cessent de déployer différentes stratégies, sous forme d'apprentissages et parfois de compétences. Par ajustements ou par contournements de l'espace, ces pratiques renvoient à un "savoir être en ville", "être de la ville" ou encore "revendiquer un droit à la ville", un "droit à l'urbanité". Elles se traduisent souvent par de nouvelles urbanités très variées générant une nouvelle recomposition territoriale.

La ville de Constantine localisée à l'est de l'Algérie, est un terrain propice à notre réflexion, surtout qu'elle tend à devenir le support d'un ensemble de stratégies urbaines, qui font même l'essence de l'urbanité. Notre intérêt porte spécialement, sur les quartiers résidentiels de la ville en passant par sa production « par le bas » ces derniers se trouvent investis par différents acteurs (commerçants trabendistes dans leur majorité) migrants des petites villes proches, comme Ain-Fakroun, Ain-Mlila, Ain-Beida.....

Les trajectoires de ces migrants nouvellement riches, récemment arrivés en ville (qu'on peut qualifier de néo-citadins) s'accompagnent de l'acquisition foncière et l'achat d'énormes lots de terrain dans de nouveaux lotissements, l'édification de luxueuses maisons individuelles polyfonctionnelles caractérisées par l'occupation commerciale des locaux du R.D.C. Ces pratiques permettent l'émergence d'une nouvelle forme de villas-immeubles et d'une nouvelle concentration d'activités commerciales dans les lotissements (commerce de luxe, ameublement, habillement...) générant de nouvelles centralités et participant par la suite, à la recomposition socio-spatiales, de la ville toute entière.

Nous considérons enfin que l'analyse de ces processus socio-spatiaux peut nous renseigner sur les liens que les habitants tissent avec leur ville jusqu'à produire de nouvelles recompositions et de nouvelles urbanités.

Mots clés : Urbanité, Stratégies urbaines, densité-diversité, mobilité urbaine, quartiers résidentiels, recompositions socio-spatiales, centralité commerciale, Constantine

ABSTRACT

Cities have undergone, throughout their history, changes of a political, economic, social and technological nature, which has had direct repercussions on the urban space. Considered as a projection of a lifestyle and a cultural and social belonging. Following the idea of Henry Lefebvre, the city is defined as the projection of society on the ground (H. Lefebvre, 1974) so we can consider the city today as both territory and unity of collective life, environment and stakes, physical framework and relationship between social beings. This research is part of a series of reflections and questions on urbanity in a society whose social and economic structures are undergoing rapid transformations. We will try to approach the problems linking urban space to the inhabitants, as well as the relationships that the latter maintain with their environment and their urban strategies.

Consequently, a new socio-spatial dimension is needed in the analysis of contemporary cities; this makes it possible to identify a new category of actors, the inhabitants, the users of space, who constantly deploy different strategies, in the form of learning and sometimes skills. By adjusting or bypassing space, these practices refer to a "knowledge of being in the city", "being of the city" or "claiming a right to the city", a "right to urbanity". They often result in new urbanities very varied generating a new territorial recomposition.

The city of Constantine located in the east of Algeria, is a fertile ground for our reflection, especially as it tends to become the support of a set of urban strategies, which even make the essence of urbanity. Our interest is especially focused on suburban and peripheral residential areas of the city through urban strategies emanating from different private actors (traders or investors in their majority) or migrants from small towns nearby, such as Ain-Fakroun, Ain-Mlila and Tadjenanet...

The urban mobility of these newly rich migrants, recently arrived in the city (which can be described as neo-urbanites) is accompanied by the acquisition of land and the purchase of huge lots of land in new subdivisions, the construction of luxurious multi-functional single-family houses characterized by commercial occupation of the premises in the DRC or throughout the building. These practices allow the emergence of a new form of multi-functional house and commercial building as well as a new concentration of commercial activities. We can therefore observe the offer of a certain density and diversity of luxury trade (furniture, clothing, appliances, etc.) generating new centralities and subsequently participating in the socio-spatial recomposition of the entire city. Finally, we consider that the analysis of these socio-spatial processes can inform us about the links that the inhabitants weave with their space to produce new urban forms where the user is the main actor to consider.

Key words: Urbanity, Urban strategies, density-diversity, urban mobility, residential neighborhoods, socio-spatial recomposition, commercial centrality, Constantine

المخلص

لقد مرت المدن عبر التاريخ، بتغيرات ذات طابع سياسي واقتصادي واجتماعي وتكنولوجي، كان لها تداعيات مباشرة على الفضاء الحضري، واعتبرت إسقاطاً لطريقة حياة وانتماء ثقافي واجتماعي. تناول الفكرة الباحث هنري لفير، حيث يعرف المدينة كإسقاط المجتمع بأكمله (H. Lefebvre 1974) وبالتالي يمكن أن نعتبر المدينة اليوم على حد سواء أراضي ووحدة الحياة الجماعية، والإطار المادي وكذا الإطار للعلائق بين المتفاعلين الاجتماعيين.

هذا البحث هو جزء من سلسلة من الأفكار والتساؤلات حول الحضرية في مجتمع تتعرض هيكله الاجتماعية والاقتصادية لتغير سريع. سنحاول معالجة المشاكل التي تربط الفضاء الحضري بالسكان، العلاقات التي يتبادلونها مع بيئتهم وكذلك استراتيجياتهم الاجتماعية-المجالية

انطلاقاً من هذا البدء، نجد انه هناك حاجة ضرورية الى ادماج البعد الاجتماعي في تحليل المدن المعاصرة؛ وهذا يجعل من الممكن تحديد فئة جديدة من الجهات الفاعلة، والسكان، وسكان المدن، وسكان المدن الجديدة، الذين يطورون باستمرار استراتيجيات مختلفة، في شكل مهارات من خلال التعديلات أو التحايل على الفضاء. تشير هذه الممارسات إلى "معرفة كيف تكون في المدينة" أو "للمطالبة بالحق في المدينة"، "الحق في الحضرية". غالباً ما يؤدي هذا الى خلق حضارية جديدة متنوعة وإعادة تشكيل إقليمية جديدة.

إن مدينة قسنطينة الواقعة في شرق الجزائر، هي أرضية ملائمة لتساؤلاتنا خاصة أنها اصبت محلاً لمجموعة من الاستراتيجيات الاجتماعية والفضائية والتي تعد جوهر الحضرية موضوع الدراسة الحالية. اهتمامنا ينصب حول المناطق السكنية في الضواحي والمناطق المحيطة بالمدينة من خلال الاستراتيجيات الحضرية المنبثقة عن مختلف فئات اجتماعية الخاصة (التجار أو المستثمرين) وهم في أغلبيتهم مهاجرين قادمين من المدن الصغيرة المحيطة بقسنطينة، مثل عين فكرون، عين-مليلة عين البيضاء تاجنانت...

ويرافق التنقل الحضري لهؤلاء المهاجرين الأغنياء الجدد الذين وصلوا مؤخراً الى المدينة (الذين يمكن أن يسموا السكان الجدد للمناطق الحضرية) يقومون بشراء المباني وكذلك قطع كبيرة من الأراضي في التخصيصات الجديدة، وبناء منازل عائلية متعددة الوظائف فاخرة، تتميز باستعمال الطابق الأرضي للتجارة الباقي للسكن.

هذه الممارسات تسمح بظهور شكل جديد من المنازل متعددة الوظائف والمباني التجارية فضلاً عن تركيز جديد من الأنشطة التجارية. وبالتالي يمكننا أن نلاحظ كثافة في العرض وتنوع معين من التجارة الفاخرة (الأثاث والملابس والأجهزة المنزلية، وما إلى ذلك) يؤدي لتشكيل مركزية جديدة والمشاركة في وقت لاحق في إعادة التشكيل الاجتماعي المكاني للمدينة بأكملها. وأخيراً، نعتبر أن تحليل هذه العمليات الاجتماعية المكانية يمكن أن يخبرنا عن الروابط التي ينسجها السكان مع مدينتهم لإنتاج من إعادة تركيبة للمجال الحضري أشكال حضرية جديدة يكون فيها المستخدم هو الفاعل الرئيسي للنظر فيها.

الكلمات الكاشفة: الحضرية، الاستراتيجيات الحضرية، الكثافة والتنوع، التنقل الحضري، الأحياء السكنية، إعادة الهيكلة الاجتماعية الفضائية، المركزية التجارية، قسنطينة

INTRODUCTION GENERALE

La ville est aujourd'hui considérée à la fois territoire et unité de vie collective, milieu et enjeu, cadre physique, social et nœud de relations entre les êtres sociaux. L'analyse des différents aspects de l'inscription spatiale et sociale dans les villes contemporaines a permis d'identifier une nouvelle catégorie d'acteurs, la société, qui semble avoir profité du jeu de mutation de la ville et des leviers d'actions mis en place par l'état pour instaurer de nouvelles dimensions socio-spatiales. Cette société se trouve en perpétuelle interaction avec l'espace qu'elle occupe, à travers des transformations et la production de différentes formes significatives porteuses de valeurs culturelles, reflétant son identité et rappelant sa mémoire collective, selon Lefebvre¹ (1968) « *la ville est la projection au sol de la société toute entière* »

La ville arabe, comme bien des villes des pays du sud de la méditerranée, s'est vue métissée, bouleversée, dans ses temporalités, ses significations, sa structure et ses formes. Dans le même contexte, la ville algérienne a connu ces dernières décennies, de profondes mutations dans un processus d'urbanisation exceptionnel. La ville considérée comme une entité, peut être approchée de différentes manières, y compris de l'intérieur, à partir d'une analyse des compétences et des apprentissages des citoyens et partant de leurs implications dans la construction et la reformulation de la ville (Isabelle Berry-Chikhaoui, Agnès Deboulet, 2000) Un intérêt particulier sur la notion de "Co-fabrication" de la ville arabe a fait l'objet de plusieurs travaux, en considérant que les acteurs ordinaires mobilisent, en fonction de leurs positions sociales et géographiques, des compétences qui leur permettent d'agir parallèlement aux actions de l'urbanisme officiel en vigueur.

Depuis le début des années 2000, l'Algérie, a connu, une ouverture sur le monde extérieur, suite auquel, la ville algérienne connaîtra de profonds changements, une dynamique urbaine sans précédent et de nouvelles recompositions territoriale. Deux processus qui sont "l'accumulation marchande" et la "reconquête" urbaine (Semmoud, 2009 ; Belguidoum, 2011) ont participé à des reconfigurations socio-spatiales, favorisant l'émergence de nouvelles urbanité et de nouvelles de nouvelles polarités économiques, produits par les acteurs-usagers de la ville.

Selon Kerdoud (2017) ces processus ont fait émerger une nouvelle morphologie commerciale qui s'est inscrite dans des quartiers d'origine résidentielle tout en ayant un rôle décisif dans la réorganisation de la centralité. Ces processus ont permis également l'émergence de nouvelles

¹ philosophe français qui s'est consacré à la sociologie, la géographie et au matérialisme historique en général

valeurs spatiales et fonctionnelles qui sont l'œuvre de la pratique (de la ville par le bas) et, dans une moindre mesure, de la planification (la ville par le haut).

Notre étude s'insère dans une suite de réflexions et de questionnements sur l'urbanité, dans une société dont les structures sociales et économiques subissent des transformations rapides et qui remettent en question la composition des territoires de la ville algérienne et spécialement la ville de Constantine. Cette ville qui continue de connaître un mouvement irréversible d'urbanisation, une croissance démesurée sous l'influence de facteurs démographiques incontrôlés, de difficultés socio-économiques conduisant souvent à de nouvelles reconfigurations socio-spatiales. D'un cas à un autre ces formes sont fonction de plusieurs facteurs interdépendants, des besoins utilitaires, fonctionnels et des situations sociales des individus, de leur niveau de vie, de la variation de leurs capacités financières ainsi que des influences culturelles, symboliques et identitaires.

PROBLEMATIQUE

La présente recherche, s'intéresse aux problèmes liés, aux rapports que les habitants entretiennent avec leur espace urbain à travers leurs stratégies urbaines et se traduisent souvent par de nouvelles formes urbanités, variant selon le territoire sur lequel elles sont produites. Ces formes se caractérisent par un certain nombre d'inscription dans les villes, provenant du croisement de logiques sociales, spatiales, foncières, juridiques et économiques d'hier et d'aujourd'hui. L'analyse des processus et des stratégies d'acteurs conduit souvent à l'émergence de nouvelles formes d'urbanité.

Ces usages et pratiques ne sont pas sans conséquence sur la ville, ils reflètent souvent un décalage avec les formes conçues et les formes bâties et génèrent de nouvelles reconfigurations socio-spatiales. Ils semblent en revanche créer une dynamique de vie, apportant une certaine forme de bien-être aux habitants. Ces derniers, par leurs pratiques d'ajustement ou contournement de l'espace, semblent prétendre leur droit à la ville, ce qui nous conduit à parler du concept de l'urbanité et son expression spatiale dans la ville, concept largement utilisé depuis les travaux de Wirth (1938) jusqu'à nos jours.

Le contexte général dans lequel cette recherche est effectuée, est celui de la ville de Constantine, métropole régionale, qui prend l'aspect d'une métropole dite polycentrique (Cowell, 2010). Cette ville a connu ces dernières années, des dynamiques urbaines importantes, des

changements socio-économiques profonds, qui se sont répercutés directement sur son espace urbain, où émergent des formes d'appropriations spatiales et urbaines de la part des habitants. Dans ce contexte vient s'insérer notre présente recherche, dont l'intérêt porte particulièrement sur ces nouvelles stratégies résidentielles des habitants et leur répercussion sur la recomposition urbaine de la ville et des nouvelles centralités.

Le rôle des acteurs économiques privés (les commerçants surtout) et des habitants ordinaires se trouve être déterminant dans les mutations morphologiques urbaines, les pratiques sociales et l'image de certains quartiers (Berry-Chikhaoui, Deboulet, 2002). Aboutissant pour la plus part à une nouvelle centralité et l'émergence d'une nouvelle urbanité qui sera souvent le résultat "du couplage de la densité et de la diversité des objets de société dans l'espace" (Lévy, Lussault, 2003) et de la mobilité (Chalas 2002)

La ville de Constantine se trouve ainsi, être un lieu d'exercice d'une nouvelle forme urbanité, réalité perçue dans certains quartiers résidentiels de la ville de Constantine investis ces dernières années par des habitants originaires de la ville même ou ceux migrants provenant de petites villes voisines connu pour à caractère commercial les distinguant. On se trouve dès lors devant un nouveau phénomène de mobilité et d'insertion urbaine de ces nouveaux migrants. Ces petites villes, telles que Tadjenanet, Aïn Fakroun, Aïn M'lila, El Eulma ont réussi à s'acquérir une place centrale à l'échelle régionale grâce à l'attractivité de leur offre à prix compétitif, ce qui fait le bonheur des chaland de provenance régionale. Les quartiers commerçants de ces villes, ont la spécificité de s'étaler sur de grandes surfaces, ils sont animés quotidiennement par des scènes de camions transportant des conteneurs et des camionnettes à différentes destinations. Cette place acquise fut favorisé particulièrement par l'expansion des importations et l'ouverture de l'Algérie sur le commerce extérieur. Partant de là, les commerçants-importateurs ont réussi, à amasser des bénéfices et revenus confortables ce qui leur a permis d'investir à nouveaux dans les quartiers potentiellement stratégiques et à forte fréquentation dans d'autres villes, telle que la ville de Constantine, capitale régionale à l'est algérien.

Par conséquent, le caractère collectif des stratégies déployées à l'intérieur de quelques quartiers de la ville, laisse deviner de nouveaux actes de solidarité et de stratégies résidentielles et stipule l'existence d'un environnement social privilégié qui aide les immigrant, cette population nouvellement riche, à s'insérer dans le tissu socio-économique urbain. Ces éléments ont suscité notre intérêt pour la présente recherche, tout en essayant de détecter, à travers une enquête, les formes, les aspects des mécanismes déterminants de ces stratégies et leur impact sur la configuration de la ville.

Nos observations ont porté également sur leurs stratégies d'intégration socio-spatiale déployés pour un ancrage urbain, à travers l'occupation spatiales d'énormes îlots, l'édification de constructions souvent imposantes de type villas-immeubles à l'aspect luxueux où la maison individuelle devient un centre commercial (ou un immeuble-commercial) ou un équipement à service, une clinique, école privée ou autres. Parfois la réglementation en vigueur dans ces quartiers résidentiels se trouve entravées ou détournées, avec la complicité des agents de contrôles urbains. L'usage de ces nouvelles constructions prend alors un caractère commercial au détriment du caractère résidentiel. C'est le cas des lotissements Onama sur l'axe Route Nationale (RN 03) reliant le sud de la ville à ces petites villes à essor commercial, ou le quartier Sidi Mabrouk à proximité du Centre-ville d Constantine

QUESTIONS DE RECHERCHE

Cette recherche se propose de répondre à une question principale qui semble être incontournable par rapport au thème de recherche. Elle est formulée comme suit :

- A travers quelles stratégies mises en œuvre, les usagers ont tenté de s'intégrer dans la ville et générer de nouvelles formes d'urbanité?

Ceci a permis de déduire deux autres questions de recherche secondaires renforçant la première :

- * Quels sont les mécanismes déterminants qui régissent ces stratégies ?
- * Quel est l'impact de ces stratégies sur la recomposition urbaine de la ville et l'émergence de nouvelles centralités ?

HYPOTHESES DE RECHERCHE

Le présent travail de recherche, nécessite l'élaboration d'hypothèses afin de les vérifier sur le terrain. L'hypothèse est composée d'éléments principaux appelés concepts qui dépendent à leur tour de dimensions, qui sont à leurs tours saisies à travers des variables distinctes ; ce qui aboutit à une analyse conceptuelle. Afin d'apporter des réponses objectives à ces questionnements, nous avons émis deux hypothèses jugées pertinentes pour mener cette recherche avec vigueur :

Hypothèse 1:

L'urbanité dans les quartiers résidentiels serait la conséquence de **stratégies urbaines** de la part des usagers et acteurs-privés, variant selon leurs composantes urbanistiques, sociales et économiques. Dans cette formulation de la première hypothèse, il apparaît clairement que notre premier concept est l'urbanité alors que le second concerne les stratégies urbaines.

Hypothèse 2 :

Ces stratégies urbaines pourraient modifier l'espace et générer de nouvelles centralités et recompositions socio-spatiales.

Cette 2^{ème} hypothèse vise à compléter et enrichir la première hypothèse tout en apportant des réponses logiques et satisfaisantes à notre présente recherche. Notre intérêt principal porte sur l'analyse conceptuelle de la 1^{ère} hypothèse.

Le premier concept « Urbanité » a été saisi à travers des dimensions distinctes selon le mécanisme déterminant: une dimension socio-économique visant à comprendre les différentes caractéristiques des résidents de Constantine ou des migrants vers la ville, et qui sont à l'origine de ces mobilités urbaines, ainsi qu'une dimension spatiale et urbanistique.

Le second concept « stratégies urbaines » régissant l'urbanité a été saisi à travers différentes dimensions se distinguant par leurs objectifs: une dimension sociale, une dimension économique ainsi qu'une dimension spatiale et fonctionnelle. Chaque dimension est analysée selon des variables touchants à des aspects variés.

Ainsi, à travers la dimension socio-économique, on tente d'explorer les variables qui indiquent l'origine des revenus, des ressources financières, les catégories socioprofessionnelles, le niveau de vie qui diffère selon l'origine de chaque usager de l'espace, ainsi que les mécanismes qui régissent leurs stratégies urbaines dans les quartiers résidentiels. Elle concerne également le niveau de vie et le rang social de chaque famille, au sein de l'ensemble des familles habitant le lotissement, à travers des variables précises tel que la nature d'emploi des membres de la famille, leur niveau d'instruction. La cohabitation de plusieurs ménages au sein d'une même habitation sous l'effet des référents culturels et symboliques, le degré de citoyenneté, le type de logement occupé précédemment ainsi que l'origine géographique, sont également des variables à prendre en compte. Toutes ces variables seront détaillées au dernier chapitre analytique (chapitre n°5)

Cependant l'objectif des dimensions spatiales et fonctionnelles est de saisir l'urbanité à travers la densité et la diversité fonctionnelle et commerciale, les modes d'ancrages au sol ainsi que les marques d'occupation spatiale, car la conséquence serait l'émergence de nouvelles centralités urbaines, à dominance commerciale et recompositions socio-spatiales de la ville de Constantine. Cette situation est survenue suite au déclin des centres anciens, l'épuisement des ressources foncières dans le centre de ville et l'absence d'un urbanisme commercial planifié, ce qui a favorisé l'installation de cette forme de centralité commerciale.

Elle sera saisie à travers l'apport des nouveaux investisseurs dans des quartiers de la ville de Constantine, leur mobilité, la formation de nouveaux lieux du commerce et transformation des pratiques de consommation. Par conséquent, les deux quartiers résidentiels, cas d'étude (voir chapitre5) voient leur fonction initiale résidentielle se transformer en faveur d'une fonction mixte où de nouvelles pratiques urbaines et spécialement commerciale prennent place.

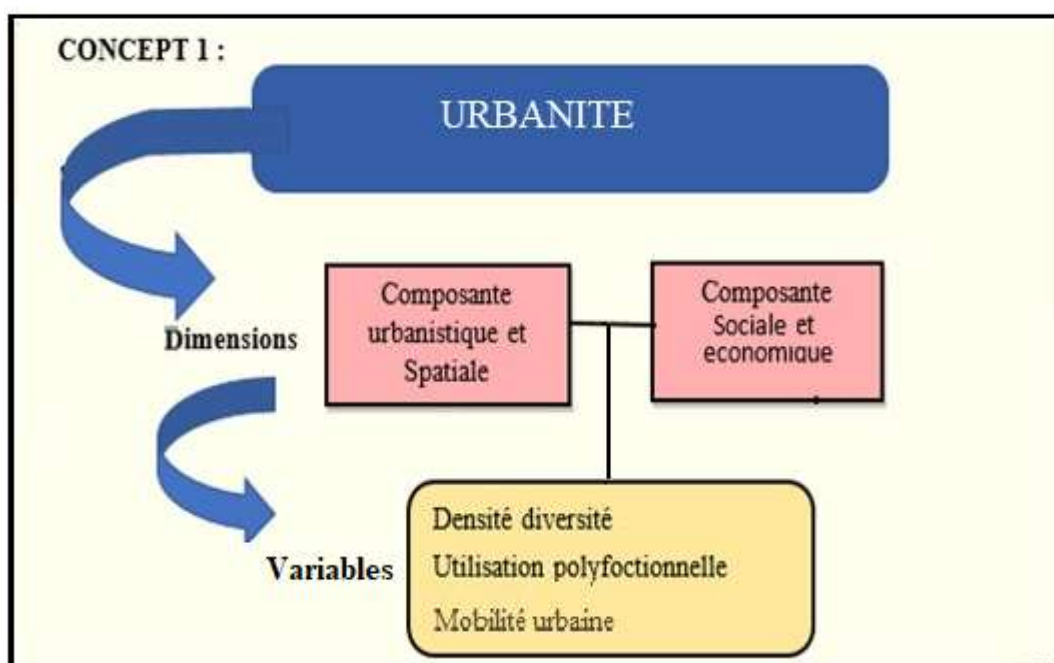


Figure n°1: Dimensions et Indicateurs du 1^{er} Concept de l'hypothèse
 Source : Conception Bensakhria 2018

Ces facteurs qui seront analysés, permettront de détecter l'impact des mutations et des reconfigurations urbaines naissantes, sur le paysage et l'espace urbain à l'échelle des quartiers analysés ainsi qu'à l'échelle de toute la ville de Constantine. L'émergence d'une certaine centralité, fait démarquer ces quartiers des autres, faisant d'eux, des pôles attractifs dont le rayon d'influence ne cesse de s'agrandir.

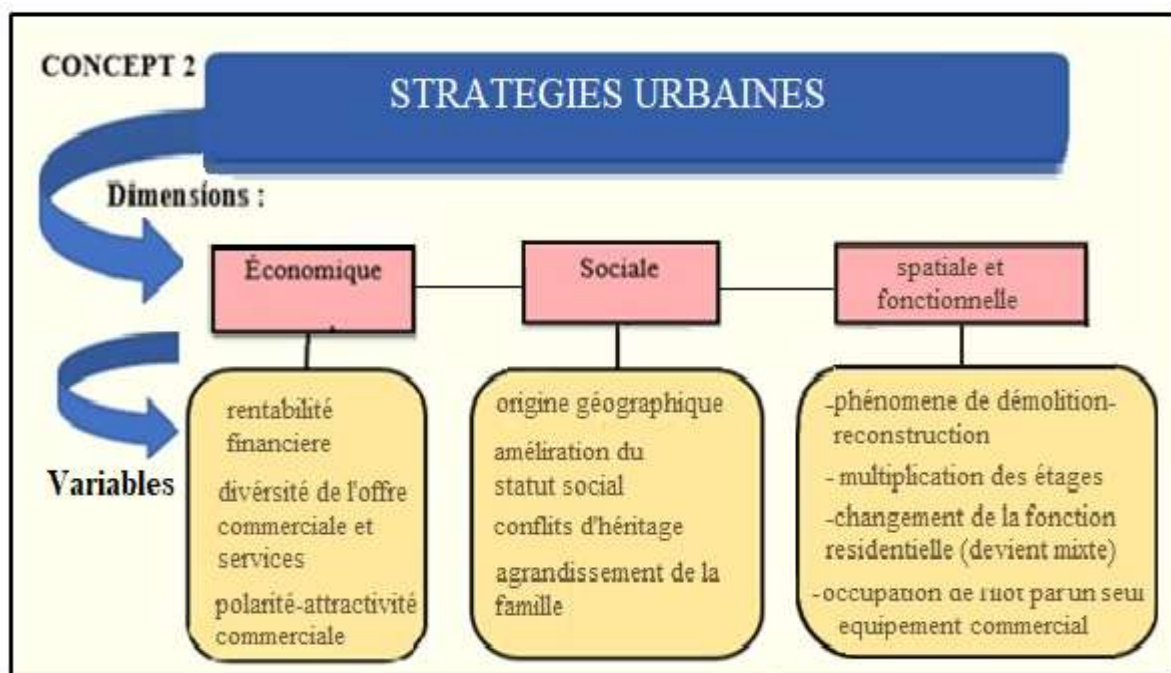


Figure n°2 : Dimensions et Indicateurs du 2^{ème} Concept de l'hypothèse
 Source : Conception Bensakhria 2018

OBJECTIFS DE RECHERCHE

L'objectif principal de cette recherche est d'aboutir à une connaissance plus fine des formes d'urbanités et des stratégies socio-spatiales les générant. Dès lors, s'impose l'exploration incontournable de la littérature spécialisée à travers la définition des notions et concepts relatifs à l'urbanité et des stratégies résidentiels, tout en mettant en évidence les particularités du chaque notion, en fonction du contexte géographique et scientifique dans lequel il s'est affirmé. Par la suite, l'analyse des différents regards sur la ville et l'urbain, se révèle nécessaire, vu la pluridisciplinarité des études touchant à la ville,

Pour cela, il nous a semblé important d'analyser de prime abord, le fait urbain en Algérie et des dynamiques urbaines dans un contexte général, le processus d'urbanisation ainsi que les mutations urbaines l'ayant affecté. En seconde position, analyser les transformations urbaines spécifiques à la ville de Constantine et certains de ces quartiers résidentiels. Une telle démarche, nous permet d'identifier les formes de ces stratégies, leurs manières de mise en œuvre, leurs fondements initiaux, leurs mécanismes et leur impact sur les transformations urbaines.

Elle cible aussi le discernement des stratégies de l'intégration des originaires de la ville ou de villes limitrophes qui aspirent à investir dans la ville de Constantine et revendiquent ainsi un droit à la ville pour une qualité de vie saine aux habitants dans un l'environnement équilibré.

METHODOLOGIE DE RECHERCHE

L'analyse des différentes formes d'urbanité à travers la ville de Constantine nous a emmené à élaborer une méthodologie de recherche reposant sur une approche qualitative et quantitative, afin de trouver explication aux diverses formes d'urbanité, de stratégies et mutations socio spatiales, que cette population inscrit sur l'espace de la ville. Cette combinaison des 2 méthodes, facilite la maîtrise du phénomène étudié dans toutes ses dimensions : La démarche qualitative à travers ses différentes techniques comme l'observation, l'entretien qui permet de récolter maximum d'informations. Quant à la démarche quantitative, elle permet d'enrichir ces informations et les justifier à travers des données numériques.

D'une manière générale, le travail de terrain a été effectué selon une méthodologie qui se développe comme suit :

1- l'observation directe, étape essentielle dans n'importe quel travail de recherche, a consisté à observer directement les indicateurs qui reflètent les actions des habitants et usagers de l'espace, et leurs compétences déployés sur terrain et qui justifient leurs stratégies socio-spatiales. Elle a concerné également les modifications morphologiques, la dynamique fonctionnelles, à l'échelle de l'ilot, la parcelle et tout le quartier le quartier Sidi Mabrouk et Onama, et leur impact sur la structure de tout le quartier et même la ville. Cette observation a duré quelques années, pour une meilleure perception de l'évolution du phénomène et de la réalité du terrain.

2- l'élaboration d'une enquête afin de procéder à la collecte de l'information relative à la pratique de l'espace, par le biais d'un questionnaire et d'entretien (questions directes indirectes) auprès des usagers (résidents et non-résidents)

L'enquête ne pouvait se faire sans l'établissement d'un échantillonnage afin de choisir les quartiers les plus représentatifs et les plus touchés par ces transformations, elle a abouti au choix d'un échantillon pour l'administration du questionnaire qui s'est caractérisé par une composante socio-économique représentative de chaque ménage, allant jusqu'à 250 questionnaires. Le questionnaire a été administré directement aux chefs de ménage (de main en main) et parfois indirectement (distribué aux enfants scolarisés au niveau de l'école du quartier) Il a été enregistré le retour de 120 réponses effectives sur l'ensemble des 250 distribués. Le groupe des enquêtés correspond aux personnes réceptifs qui ont accepté de collaborer, parmi les interviewés citons les habitants, les usagers et les commerçants.

3- L'exploration et la définition des différentes formes de stratégies afin de déceler la logique qui régissent ces comportements à travers. Ceci à travers des outils d'analyse, d'abord une analyse urbaine, relevé de l'état des lieux, prise de photo, cartes topographiques, selon une approche chronologique qui nous a permis de suivre l'évolution de ces stratégies et de ces transformations durant plusieurs années.

4- l'établissement d'une conclusion générale sous forme de synthèse générale des résultats obtenus et discutés, avec série de recommandations et pistes de recherche qui pourraient être prises en considération pour une meilleure adaptation des pratiques socio-spatiales et une meilleure intégration des habitants à leurs espèces.

STRUCTURE DE LA THESE

Les cinq chapitres de cette thèse viennent répondre à ces interrogations complémentaires, à travers une recherche bibliographique ainsi qu'une analyse détaillée et des enquêtes effectués directement sur le terrain.

Le premier chapitre est une approche théorique, s'est basée sur une recherche bibliographique intensive à travers la conceptualisation des mots clés les différentes recherches élaborées, touchant à l'urbanité et stratégies résidentielles tirés à partir différents ouvrages. Ce chapitre comporte également un rappel concis de l'état de l'art, en se référant aux travaux de recherches antécédents qui se sont penché sur la question, les travaux de chercheurs et des équipes de recherche ainsi que des publications touchant à un contexte proche du notre.

Les différentes disciplines traitant du passage de la ville de l'urbain et l'urbanité dans une approche pluridisciplinaire figure dans le chapitre 2, alors que les aspects du fait urbain et mutations les transformations fondamentales qui ont caractérisé les pays du Maghreb et l'Algérie figurent dans chapitre 3

Les chapitres quatre et cinq sont d'un aspect analytique, traitent de l'urbanité dans la ville de Constantine et ses quartiers, se basant sur des observations, enquête sur terrain et une base cartographiques et photographique.

Le chapitre 4, traite des mutations de la ville de Constantine et sa métropolisation, à travers l'analyse les aspects socio-spatiaux, urbains ainsi que les grands projets structurants qui ont favorisé sa durabilité.

Le chapitre 5 tente d'analyser la réalité des quartiers de la ville à travers deux cas d'Eude, le lotissement SMK et ONAMA, Traitant des dynamiques urbaines et l'émergence de nouvelles formes spatiales, les stratégies socio-spatiales et les pratiques de mobilité urbaine l'analyse des quartiers résidentiels, à préciser, les lotissements, produisant ainsi que de nouvelle recomposition territoriale, de nouvelles formes d'urbanité émergente, ce qui constitue le thème de notre présente recherche. Cette recherche sera conclue par une synthèse générale pour la vérification des hypothèses ainsi qu'une série de recommandations et pistes de recherche.

CHAPITRE I : CONCEPTS ET DEFINITIONS

1.1 INTRODUCTION

Ce premier chapitre constitue une introduction théorique et conceptuelle, il regroupe un ensemble de définitions, de concepts et de mots clés, touchant au concept de l'urbanité, selon différents dictionnaires et selon plusieurs auteurs dont le profil varie entre géographes, sociologues, urbanistes, philosophes et économistes. L'urbanité dans le contexte algérien sera également appréhendée.

L'objectif étant de bien cerner cette notion, d'analyser sa signification, son évolution dans le temps et dans l'espace, tout en dégagant les facteurs et les logiques de sa variation à travers un bref rappel historique. Le but primordial de cette analyse est d'en tirer les dimensions et les indicateurs qui serviront dans notre analyse conceptuelle.

Un deuxième concept sera traité, il s'agit des stratégies sociales et spatiales, relatives aux trajectoires résidentielles et des mobilités quotidiennes des habitants, à la densité et diversité morphologique et fonctionnelle, en vue de déterminer leur rôle et leur impact sur la mutation des formes urbaine, et sur la transformation spatiale des quartiers résidentiels de la ville de Constantine. Vers la fin de ce chapitre, un bref état de l'art sera porté sur les travaux des chercheurs qui ont traité de cette problématique, surtout ceux qui ont touché à la ville arabe dans une approche pluridisciplinaire,

1.2 L'URBANITE, DEFINITION ET EVOLUTION

1.2.1 Définition dans les Dictionnaires

Selon le dictionnaire Le Robert (2002) l'urbanité désigne « *les relations entre habitants d'une ville ... le caractère des habitants des villes ... selon Giraudoux, le respect d'autrui et de soi-même qui s'appelle, à juste titre, l'urbanité* » Le Robert (2002)

1.2.1.11 Le Dictionnaire de la Géographie et de l'Espace des Sociétés

La notion d'urbanité trouve sa légitimité scientifique dans une perspective de théorisation de la ville « *Caractère proprement urbain d'un espace* » « *l'urbanité procède du couplage de la densité et de la diversité des objets de société dans l'espace* » ainsi que de la « *configuration spatiale de ce couplage* » (M. Lussault, 2003)

Et c'est bien avec l'interaction de ces deux éléments et la force de ce couplage que l'urbanité devient plus apparente.

1.2.1.2 Le Dictionnaire de la Ville et l'Urbain

Selon ce dictionnaire, « *de mot vient de latin **urbanitas** et désigne tout ce qui est spécifique à l'Urbanus, à l'habitant de la ville et à l'urbs, la ville par excellence, c'est-à-dire, Rome, L'urbanité correspond à cet état d'esprit, que seule une grande ville riche de sa diversité de populations et cultures, entretient. Des manières raffinées, une grande finesse d'analyse une politesse devenue ordinaire, un humour de bon gout, un accent particulier, etc... appartiennent et caractérisent cet «esprit urbain » L'urbanité est à distinguer de la civilité qui renvoie à **civitas**, pour dire « sociable » et indiquer la capacité de « vivre en commun » que manifeste le citadin. Cette civilité résulte d'un « dégrossissage» de celui qui s'agrège è d'autres hommes et femmes venus d'origines diverses et qui, en appartenant à cohabiter, apprend aussi la tolérance, le respect de l'autre, la variété des points de vue et des tolérances, etc...» (Paumin, Paquot, 2006)*

Dans le même dictionnaire, Jean Giraudoux, un des premiers militants du droit à la ville, insiste dans son discours du 22 septembre 1941 à la XV^e foire exposition de Marseille que les éléments qui font l'urbanité, sont l'importance du décor urbain, la vie dans les places, le rythme du mouvement et le respect entre habitants. Ils « *doivent faire naitre chez les habitants ce respect de l'autrui et de soi-même qui s'appelle d'ailleurs, à juste titre, l'urbanité* (Grasset, 1993). « *L'architecture, le tracé des routes, l'aménagement des espaces publics, l'urbanisme, la gestion municipale, comme le disait Giraudoux, participent aussi activement à l'urbanité, il ne faut pas l'oublier dans les nouvelles configurations de cette urbanisation-là, penser l'urbanité comme la règle souple et adaptée des pratiques du vivre ensemble* » (Paumin, Paquot, 2006)

1.2.1.3 Le Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement

Il fait référence à la politesse, comme signification majeure du terme urbanité, « *Du latin urbanitas, ce mot remonte en français au XIV^e siècle, mais c'est Balzac qui l'a définitivement introduit pour designer non seulement la politesse des anciens romains, qi ont laissé l'assiticma (des grecs) loin derrière leur urbanité, mais de façon générale, toute forme analogue de politesse, dans la manière de se comporter avec autrui. L'urbanité est une qualité des individus et des sociétés, elle ne peut être rapportée à des agents physiques. On s'en set néanmoins, par bus, comme synonyme d'ambiances urbaines raffinée..»* (Merlin p. Choay F. 1988, 2005)

1.2 URBANITE, CITADINNITE, DROIT D'ACCES A LA VILLE ET REVENDICATIONS SOCIALES

Il convient de noter que l'urbanité a été évoquée en premier lieu par Ibn Khaldoun au quatorzième siècle (al-hadaria) Avec sa pensée de l'urbanisation, il a abordé l'influence de transition de la vie rurale à la vie urbaine sur la cohésion sociale, l'économie, la culture des sociétés urbaines. Il « *La pensée de l'urbanisation exposée dans la Muqaddin a d'Ibn Khaldûn exprime bien l'originalité et l'actualité de la pensée symbolique constitutive d'un vivre ensemble est un lieu fondateur qui oriente tous les secteurs de la vie sociale (...)apporte à la société musulmane une révélation de son développement réel aussi bien en ses moments avancés qu'en ses moments de mutation* » (Chabane, 1998) il évoque la "asabiyya" ou solidarité de groupe chez les tribus bédouines qui leur permet de se défendre et de conquérir de nouveaux territoires.

L'urbanité a pris naissance chez les marxistes, ensuite reconduite par Henri Lefebvre, à travers la publication de son célèbre ouvrage en 1968, le « Le Droit à La Ville » où il défendait le droit des citadins à la vie urbaine. L'auteur a tenté d'éclaircir ce que veut dire être citadin dans une ville et à modérer les contestations sociales. Ce qui a été très favorable aux mouvements sociaux qui ont en fait un slogan pour solliciter leur place dans la ville, influant ainsi les réflexions des acteurs publics, des mouvements citadins et même des organisations internationales comme les Nations Unies « *Dans des conditions difficiles, au sein de cette société qui ne peut complètement s'y opposer et cependant leur barre la route, se fraient leur chemin des droits, qui définissent la civilisation. Ces droits mal reconnus deviennent peu à peu coutumiers avant de s'inscrire dans les codes formalisés* » (CITERES, 2018) selon Paquot (2009) le droit à la ville touche non seulement à la ville ancienne mais à la vie urbaine, à la centralité rénovée, aux lieux de rencontres et d'échanges, etc... « *Le droit à la ville est un droit revendiqué par des habitants qui exprimeraient une même volonté de vivre dans un quartier achevé, intégré, urbanisé, y compris par ceux les plus récemment arrivés en ville* »

De son côté, Navez Bouchanine², a tenté à travers différentes recherches de se pencher également sur la problématique du droit d'accès à la ville, notamment des villes arabes par le biais des modes de vie et des transformations sociales qui aboutissent souvent à des pratiques d'adaptation spatiale, le tout approché du point de vue de la sociologie urbaine. Elle déclare que l'origine des problèmes des villes, doit être revue et analysée autrement, car « *s'il y a crise, écrit-elle, elle n'est pas de l'urbanité* » (Navez-Bouchanine, 1991 b) c'est une crise de l'urbain,

² Sociologue et professeur des écoles d'architecture de France.

où différents facteurs doivent être pris en compte dont le taux élevé de la croissance urbaine et la répartition inégale des équipements. elle atteste que ces facteurs sont à l'origine de la réclamation du « *droit à la ville, un droit revendiqué par des habitants qui exprimeraient ainsi une même volonté de vivre dans un quartier achevé, intégré, urbanisé y compris par ceux les plus récemment arrivés en ville* » (Navez-Bouchanine, 1991 b, p. 103)

Cette thématique des revendications d'accès à la ville, a motivé l'auteur à produire d'avantages de recherches sur d'autres terrains et a incité également d'autres chercheurs à s'y pencher, ce qui a donné le jour à un ouvrage collectif, dirigé par ses soins, intitulé « *les Effets sociaux des politiques urbaines, l'entre deux des politiques institutionnelles et des dynamiques sociales* » (Navez-Bouchanine, 2004). Elle avance qu'il ne peut pas y avoir « *de politiques urbaines, pas de projets urbains, pas de peuplement même, sans effets sociaux. Lancinante question à laquelle se sont heurtées évaluateurs, officiels, responsables politiques, associatifs... L'essentiel des " effets sociaux " se jouent dans l'entre-deux, à un niveau intermédiaire entre les mesures et décisions institutionnelles et la production de dynamiques sociales et mobilisations des sociétés urbaines associées au déplacement, au relogement, à l'indemnisation* » (Navez Bouchanine, 2004)

Une recherche sur la ville de Casablanca, au Maroc a pu dévoiler « *les liens forts qui existent entre les rapports que les habitants ont construit aux lieux (leur citadinité ou leur urbanité) et leur engagement, leur organisation, leurs revendications...pour un accès à ce qui fait ville à leurs yeux, ou, autrement dit, à ce qui fait (le caractère proprement urbain d'un espace) (son urbanité) ne peuvent faire ignorer qu'elles luttent aussi pour la reconnaissance de leur statut de citoyen et de leur citadinité — entendue comme manières d'« être dans et de la ville* » (Berry-Chikhaoui I, 2009)

1.3 L'URBANITE ET L'APPORT DE L'ECOLE DE CHICAGO : LA VILLE UN LABORATOIRE SOCIAL, L'HOMME AU CŒUR INTERACTIONS

Le rôle de l'Ecole de Chicago dans le développement de la sociologie urbaine est primordial, une sociologie générale qui se déploie à partir de l'objet, et intègre la démarche de l'écologie urbaine. « *L'École de Chicago est un courant de pensée sociologique américain qui a vu le jour au début du XXe siècle dans le département de sociologie de l'université de Chicago ; il est le premier département de sociologie au monde de 1892* » (Yves Grafmeyer, 2004)

Elle considère la ville comme « *produit de la nature humaine... A l'intérieur des limites d'une communauté urbaine [...] des forces sont à l'œuvre qui tendent à produire un groupement ordonné et caractéristique de sa population et de ses Institutions* » (Park R, 1984)

« *Née au sein du département d'anthropologie et de sociologie, l'école dite de l'écologie urbaine a connu son apogée au cours des décennies 1920-1930. A la suite des travaux entrepris par l'anthropologue William Thomas dès avant la première guerre mondiale, des sociologues (Robert Park, Louis Wirth, Roderick McKenzie...) et des géographes (en particulier Ernest Burgess) se sont attaché à décrire et à comprendre les changements sociaux et culturels qui accompagnaient la croissance des villes américaines et en tout premier lieu de Chicago* » (Grafmeyer Y, 2000)

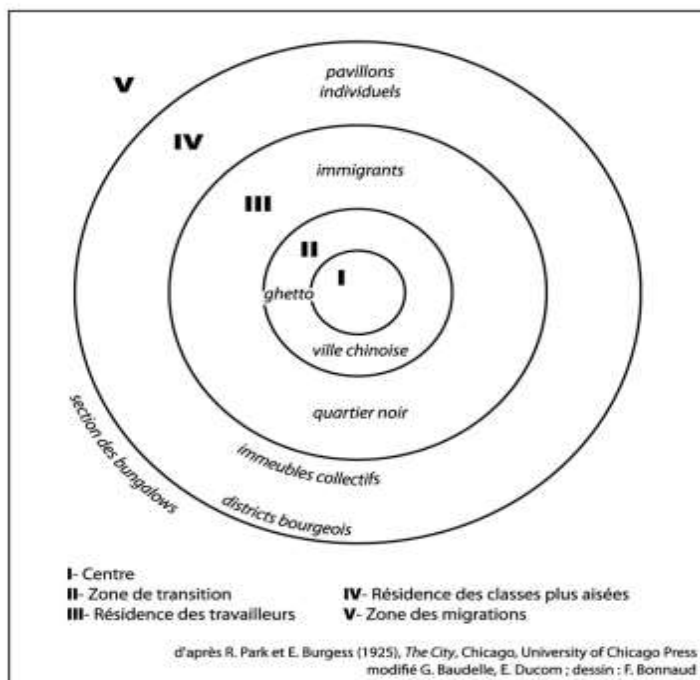


Figure 1.1 : le modèle des cercles concentrique de Chicago selon Park R. et Burgess
 Source : Grafmeyer 2000

Le modèle de la ville concentrique de Burgess, où le centre est occupé par un centre d'affaires. La 1ere zone qui l'encerclent est dense et destinée à l'habitat ouvrier d'immigrants, (voir Figure 1.1) suivi d'un cercle ou zone résidentielle pour classe moyenne ensuite classe encore plus aisée, vers la banlieue (Grafmeyer 2000). D'importants flux d'immigrants proviendront de l'Europe vers Chicago à la fin des années 20, vont accélérer son urbanisation et générer une certaine déstabilisation dans les statuts socio-culturels et origines. De ce fait Chicago est le symbole de la criminalité et de délinquance. Pour les sociologues de l'université de Chicago, la ville devient un terrain d'observations favorable, un véritable laboratoire social selon Park (2004) pour la première fois, la ville est pensée comme société, comme culture.

Des études seront effectuées par Robert Park et ses collaborateurs, s'intéressant au comportement de l'homme dans son nouveau milieu urbain, selon des méthodes de recherche quantitative touchant à divers aspects :

- les trajectoires sociales et spatiales d'immigrants et les mobilités quotidiennes
- les relations de voisinage, la vie associative
- les formes de contrôle social dans les quartiers résidentiels,
- la ségrégation sociale des minorités et la délinquance juvénile, les gangs et autres

Cette méthode quantitative sera la naissance de la sociologie qualitative qui va fortement marquer la recherche scientifique tout en réfutant les anciennes techniques de l'enquête par questionnaire « *Son objectif étant de produire des connaissances utiles au règlement des problèmes sociaux concrets, en privilégiaient l'observation rigoureuse des faits, l'enquête intensive de type ethnographique, l'observation, des pratiques dans leur contextes, les récits de vie, les études de cas(...)* Ce foisonnement d'études empiriques s'est accompagné d'une élaboration théorique visant à proposer une pensée cohérente de la grande ville contemporaine. L'ambition de Park était de fondre une véritable **écologie urbaine** permettant de saisir l'ensemble des relations entre les citoyens dans leur milieu de vie » (Grafmeyer Y, 2000) Selon l'auteur, la ville est le monde que l'homme a créé, c'est aussi le monde dans lequel il est désormais condamné à vivre. Ainsi, en créant la ville, l'homme s'est créé lui-même. C'est en ce sens et à cet égard que l'on peut considérer la ville comme **laboratoire social** (Park, 2004) Une carte mentale a été élaborée afin de schématiser les différents intérêts de l'école de Chicago (Voir Figure 1.2) elle considère la ville comme étant un ensemble de laboratoire et de métabolisme social qui se base sur de différentes communautés interagissant dans une aire morale, liée aux conditions de vie et la relation de distance et de proximité.

Le **sociologue** Wirth, définissait l'urbanité comme un mode de vie (*Urbanism as a way of life*) il suppose qu'elle devrait être saisie à travers quatre indicateurs, en tant que structure matérielle, organisation sociale, un ensemble d'attitudes et comme des comportements collectifs (Wirth 1938, in Y. Grafmeyer, 1994)

Chez les **philosophes**, l'idée de base est que le social de l'urbanité dépend des liens entre l'urbain comme structure matérielle, et sa composante sociale définie par l'organisation sociale, les attitudes et représentations qui justifient les pratiques individuels et collectifs qui génèrent la densité du quotidien.

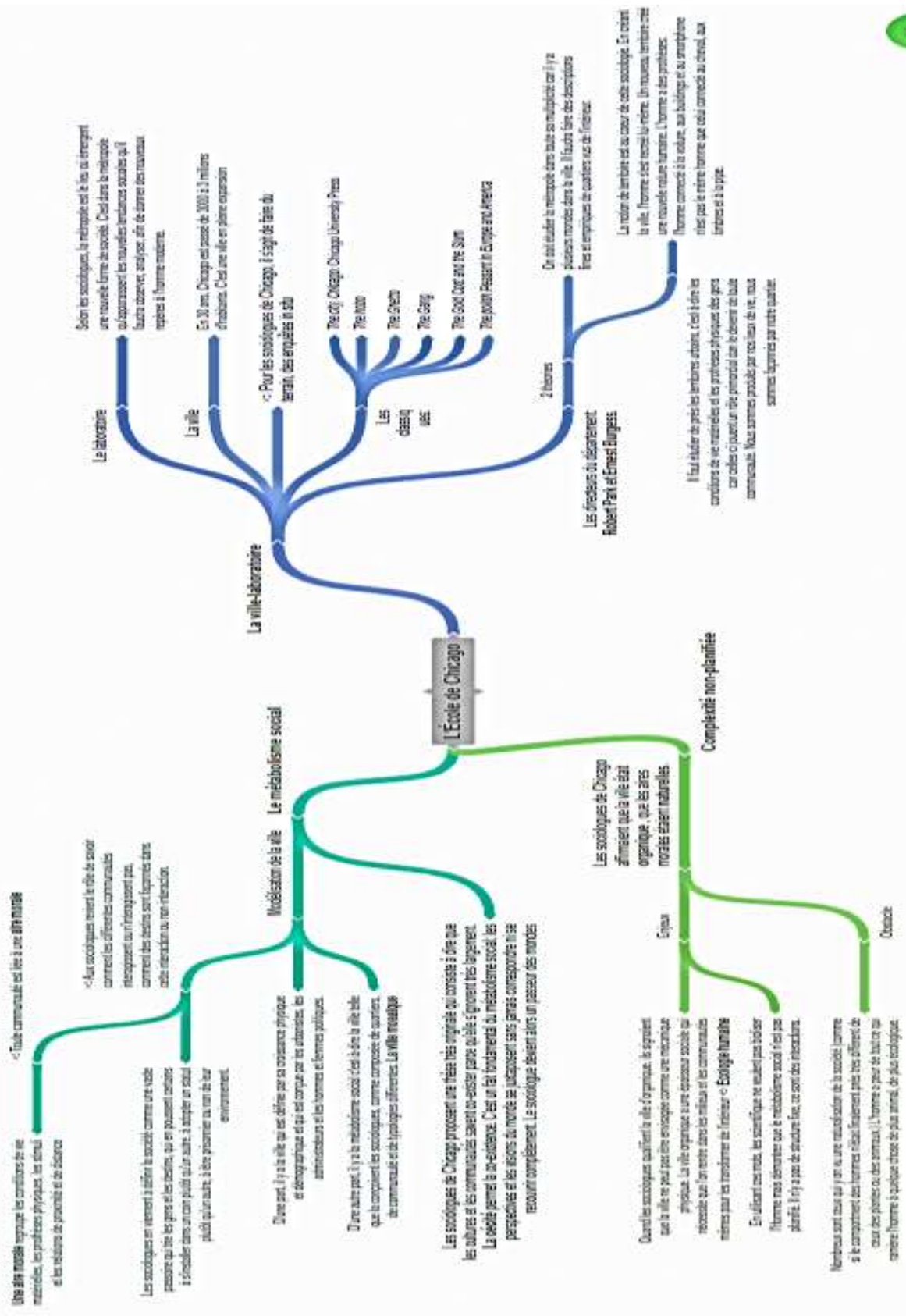


Figure 1.2 : l'école de Chicago, ville laboratoire et métabolisme social
 Source : <https://coggle.it/diagram/WlcUcJBjJoAABwtc/t/1%27%C3%A9cole-de-chicago>

1.4. URBANITE, CITADINITE

Les premiers dictionnaires de géographie, s'intéressait moins au mot citadinité que le mot urbanité. Ils définissent ce dernier comme « *caractère de ce qui est urbain ... ensemble de traits de comportements positifs, impliquant courtoisie, respect de l'autre, bonnes mœurs et usages ... que l'on assurait être le propre des citadins par opposition aux habitants de la campagne* » (Brunet, Ferras, Théry, 1992)

Cependant la différence entre urbanité et citadinité a été traitée, des années plus tard dans le (dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés) Elle faisait référence aux pratiques des individus et groupes considérés comme acteurs sociaux. Elle « *est une relation dynamique entre un acteur individuel (individuel au premier chef mais aussi collectif) et l'objet urbain. [...] La citadinité constitue un ensemble très complexe et évolutif de représentations nourrissant des pratiques spatiales, celles-ci en retour, par réflexivité, contribuant à modifier celles-là* » (J. Lévy et M. Lussault, 2003).

L'urbanité n'est pas toujours saisie comme des relations sociales que les citadins nouent entre eux en ville. Selon Jacques Lévy, « *l'urbanité est associée à la ville saisie non pas comme espace social, mais bien plus comme structure matérielle hautement complexe, dans le sens où elle (l'urbanité) ... procède du couplage de la densité et de la diversité des objets de société dans l'espace* » (J. Lévy et M. Lussault, 2003)

1.5. URBANITE, RESULTAT DE LA DENSITE ET DE L'INTENSITE DES ECHANGES COMMERCIAUX

Plusieurs auteurs ont dévoilé l'existence d'un lien étroit entre l'urbanité et la civilisation commerciale, en se basant sur :

- La densité de la population de la ville
- l'intensification des échanges suite à l'hétérogénéité de la population regroupée.

Ces deux éléments dépendent de la fonction commerciale qui a pris naissance dans de multiples villes et qui a produit différentes formes urbaines favorables à l'émergence d'une urbanité. Selon Mumford « *certaines villes anciennes de Syrie et d'Asie comme Palmyre, Antioche, Ephèse, Damas, dans lesquelles on trouvait dès cette époque des avenues commerçantes, longues perspectives bordées de rangées de colonnades se substituant, pour la première fois sans doute, au grand marché installé à l'air libre.* » (Mumford L, 1961)

1.6. UNE DEFINITION INTERDISCIPLINAIRE DE L'URBANITE, LE DENOMINATEUR COMMUN !

Selon notre lecture bibliographique, nous avons constaté l'utilisation du concept de l'urbanité par plusieurs disciplines, l'élément commun qui semble apparaître entre ces définitions est le savoir vivre des citadins, leurs compétences et leurs relations direct avec l'espace qu'ils occupent, s'approprient et modifient selon des stratégies bien ciblées « *En tant que savoir-vivre, ensemble des compétences développées par les citadins pour établir des relations dans le milieu d'inconnus que constitue la grande ville, l'urbanité a été étudiée par différentes disciplines, par les philosophes, sociologues, anthropologues et géographes qui se sont intéressés à la question urbaine à travers le temps* » (Foret, 2010) Nous présenteront dans cette partie quelques définitions, selon les profils variés des chercheurs :

- Selon le sociologue français Isaac Joseph pour qui l'urbanité se rapporte aux « *qualités de l'homme de la ville* », « *il est significatif que le premier sens du terme, l'urbanité comme gouvernement d'une ville, ait disparu* » Cela confirme selon lui le fait que « *les villes sont des sociétés avant ou malgré les interventions du gouvernant. En d'autres termes, l'urbanité désigne plus le travail de la société urbaine sur elle-même que le résultat d'une législation ou d'une administration* » (Isaac Joseph, 1984)
- Selon l'historienne des théories et des formes urbaines et architecturale, Françoise Choay, l'urbanité est un « *ajustement réciproque d'une forme de tissu urbain et d'une forme de convivialité* » (Choay, 1994)
- Selon le géographe Francis Beaucire, et l'urbaniste Xavier Desjardins (2014) « *L'étymologie du mot urbanité renvoie à la politesse et à la civilité, soit à un ensemble de conduites qui rendent agréable et désirable la rencontre avec les autres. Le terme d'urbanité indique qu'une modalité particulière de la relation aux autres existe dans la ville...les relations sont plus diversifiées, mais aussi plus aléatoires. (...) Le défi est de taille, car l'urbanité exprime finalement le partage de valeurs communes aux citadins et, par voie de conséquence, une aptitude à l'intégration sociale et culturelle. Si l'urbanité ne désigne donc pas d'abord une forme urbaine particulière, ni même un agencement socio-spatial particulier, elle est pourtant en partie conditionnée, par la conception de lieux favorisant la coprésence, la rencontre et l'échange : la véritable justification de l'urbanisme* » (Francis Beaucire et Xavier Desjardins ,2014)

Selon les mêmes auteurs, cette notion abstraite se retrouve à mi-chemin entre la mixité sociale à travers la forme urbaine et la proximité à travers la compacité des aménagements et qui facilite

l'intégration de l'espace public, lieu privilégié de sa production. Les rapports réciproques entre l'ambiance et l'urbanité sont à retenir (voir figure 1.3)

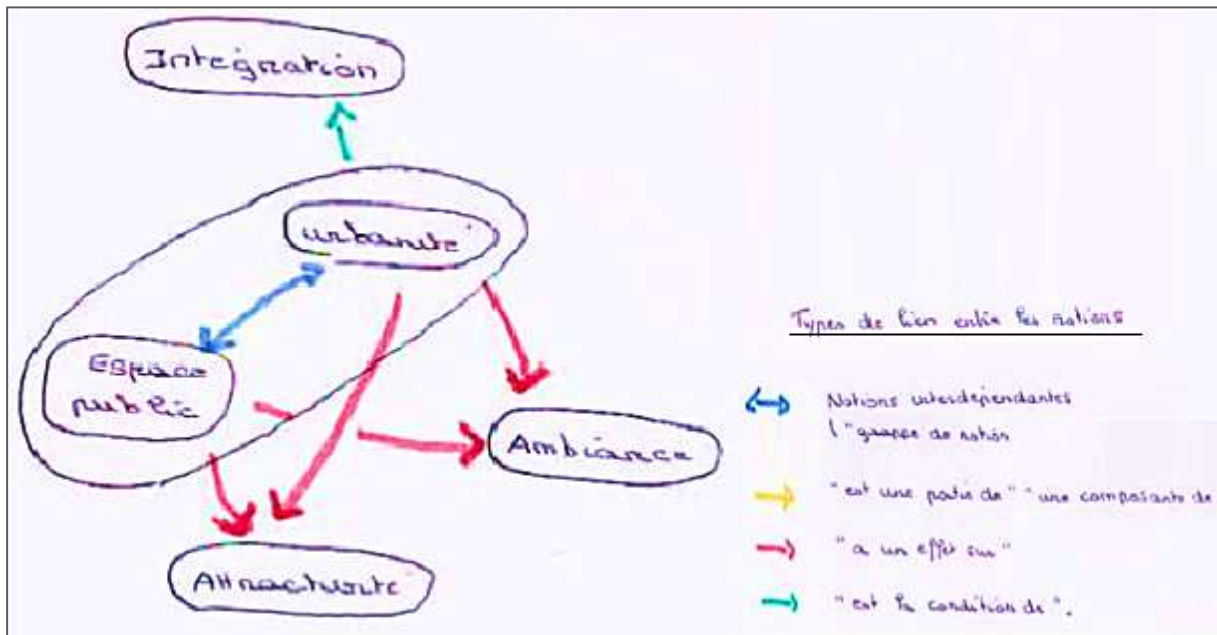


Figure 1.3 liens entre les notions relatives à l'urbanité,
Source Beaucire X. Des jardins, 2014

- Selon Marcel Roncayalo, géographe et urbaniste,

Son questionnement porte sur la disposition de la ville à générer de l'urbanité, en d'autres termes, un partage entre la culture et la sociabilité urbaines. « *La ville est définie souvent par une (...) notion : celle de culture, comprise comme un ensemble de comportements et de conduites. (...) Cadre de vie, modes de vie, attitudes seraient donc résumés et associés dans la description de la culture urbaine (...) Civilité et civilisation, urbanité et urbain sont des mots proches parents ; ils sont opposés à la rusticité... c'est ici tout le problème de la mobilité sociale et culturelle, de la culture comme privilège et moyen de maintenir le privilège ou comme facteur d'intégration ou d'assimilation qu'il faut évoquer(...) Mais s'agit-il seulement de diffusion ? La culture urbaine est-elle seulement la culture des classes supérieures urbaines, serait-elle enrichie, nuancée, diversifiée par des apports sociaux différents ou des tendances opposées* » (Roncayalo, 1990)

- Selon Barbara Allen, Michel Boneti, deux sociologues qui soulignent l'apport de l'agencement spatial sur la vie sociale. la vie urbaine ne dépend pas seulement des formes urbaines mais d'autres indicent entrent en jeu, à citer, la situation socio culturelle, économique

et les méthodes de gestion territoriale. « *Pour certains, l'amélioration du cadre de vie serait inopérante puisque les inégalités territoriales (taux de chômage, pauvreté ...) que la politique de la ville visait à réduire, notamment à travers l'objectif de mixité sociale, n'ont pas diminué voire se sont, pour certaines d'entre elles, aggravées.(...). Peut-on considérer le cadre de vie comme un simple « décor » ? Cela reviendrait à oblitérer des phénomènes fondamentaux, comme par exemple le fait que sa qualité conditionne le statut social conféré aux habitants, ou bien encore que les modes d'articulation des quartiers concernés à la ville, leur organisation urbaine, les formes d'habitat et la qualité des équipements, participent à la formation des relations et des pratiques sociales.* » (Barbara Allen, Michel Boneti, 2013)

- Selon Yves Chalas, urbaniste et sociologue français, Il définit l'urbanité comme étant un « *Savoir-vivre ensemble, la ville en Europe est associée à la notion de vivre ensemble, associant plusieurs échelles: La famille, l'immeuble, la rue, le quartier, la commune, l'agglomération, la nation, la religion, etc...Au niveau individuel, l'urbanité, c'est la capacité d'articuler ensemble le plus grand nombre de ces échelles*» (Chalas, 2002) il propose sept piliers pour l'urbanité.

- Selon Jean Giraudoux, écrivain

Il tente d'éclaircir le lien entre sociabilité et formes urbaines: « *Dans un âge où la politesse n'est plus ni innée ni enseignée, le seul éducateur, et combien puissant, reste la dignité du décor urbain, la courtoisie des belles places, l'aménité des routes, le bon ton des monuments, et la vie dans l'agglomération urbaine doit faire naître chez ses habitants ce respect d'autrui et de soi-même qui s'appelle d'ailleurs, à juste titre, l'urbanité.* » (Giraudoux, 1993)

Nous retiendrons donc, que la variété de ces définitions fait la richesse du concept de l'urbanité.

1.7 L'UTILISATION DU CONCEPT DANS LES SCIENCES SOCIALES.

Elle est considérée assez ancienne, cependant il « *est très peu utilisé par les géographes urbains et les urbanistes avant la fin des années 1970. On ne trouve pas trace de ce terme chez les sociologues de l'école de Chicago et leurs disciples, ni chez les précurseurs français géographies urbaine ou sociale (pas chez Pierre George, 1961, ni chez Renée Rochefort, 1961). Néanmoins, l'école de Chicago, à travers notamment le concept de mentalités urbaines et les travaux de Park (1925) et de Wirth (1938) inspirés des travaux de Simmel, développe déjà des réflexions sur les rapports des individus à la ville. Ces travaux précurseurs insistent sur une manière d'être au monde des individus spécifiques au cadre urbain, caractérisée par une forme*

de distance » (Bisson, 2015) « *une qualité de l'Homme urbain d'affabilité naturelle et d'usage du monde enveloppant ses contacts avec les inconnus* » (Beuscart, Peerbaye, 2003).

Isaac Joseph en traduisant l'article « *urbanism as a way of life* » (Wirth, 1938) dans les travaux de l'Ecole de Chicago par « l'urbanité comme mode de vie » il se trouve que le mot originaire précisait **urbanism** et non **urbanity**. Selon Rémy (1995) ce terme semble inexistant dans les textes des architectes, comme le Corbusier ou des sociologues de l'urbain des années soixante et soixante-dix, comme Henri Lefebvre, mais les idées qui sous-tendent le terme apparaissent, spécialement à travers la notion de vivre ensemble abordé auparavant chez Simmel. Mais l'évocation concrète de la notion d'urbanité s'est trouvée étroitement liée à l'évolution des études sur la notion de l'espace public où seront approchés les rapports significatifs des individus au sein des espaces publics considérés, à priori, comme espace de convivialité « *Or, l'urbanité entendue comme une manière d'être aux autres, un savoir vivre ensemble, autant qu'une forme de distanciation polie, est un des caractères fondamentaux des espaces publics, notamment dans la mesure où c'est une des modalités fondamentales de l'anonymat. Ce terme semble apparaître de concert avec l'essor du post-modernisme en géographie urbaine dans le monde anglo-saxon puis francophone, pensé contre le modernisme fonctionnel prôné par Le Corbusier et ses disciples* » (Bisson, 2019).

1.8 L'UTILISATION DU CONCEPT DE L'URBANITE EN GEOGRAPHIE

Parmi les géographes traitant de la notion d'urbanité, nous avons retenu la méthode de Brieuc Bisson, géographe de université de Rennes, car il a élaboré une série de recherches récentes, sous formes d'article et de d'une thèse de doctorat (2019) très approfondis dans l'analyse des dimensions structurantes. L'auteur en propose cinq tout en reliant l'urbanité à la citoyenneté et tout en mettant en valeur le sentiment de l'urbanité, à travers les représentations de la ville chez les individus. Il insiste sur différentes questions « *la question de la ville idéale et sur des lieux, des fonctions et des espaces caractéristiques de la ville ; la question des pratiques des individus dans la ville, pratiques de mobilité, lieux appréciés et fréquentés dans une semaine type ainsi que lieux peu ou pas aimés dans la ville; le parcours de vie des individus : se centrant notamment sur la question du parcours résidentiel passé et sur le futur projeté de ce parcours résidentiel; les représentations visuelles de la ville... Chacun de ces thème participe à la compréhension de chaque grande composante du sentiment d'urbanité, tout en prenant en compte à chaque fois la relativité temporelle des parcours de vie et l'évolution des pratiques de chacun dans le temps* » (Bisson, 2016)

L'analyse de l'urbanité et spécialement le sentiment d'urbanité analysé par l'auteur repose sur sept éléments (figure 1.4):

1. Diversité (à divers niveaux, diversité sociale, diversité de l'offre, etc...)
2. Densité (à différents niveaux)
3. Interaction et lieux d'interactions
4. La question de la qualité de vie et de l'urbanisme
5. Comme une construction historique et culturelle
6. Mouvement (en tant que mobilités en tant qu'évolution)
7. La question de la morphologie et de la manière de sa planification

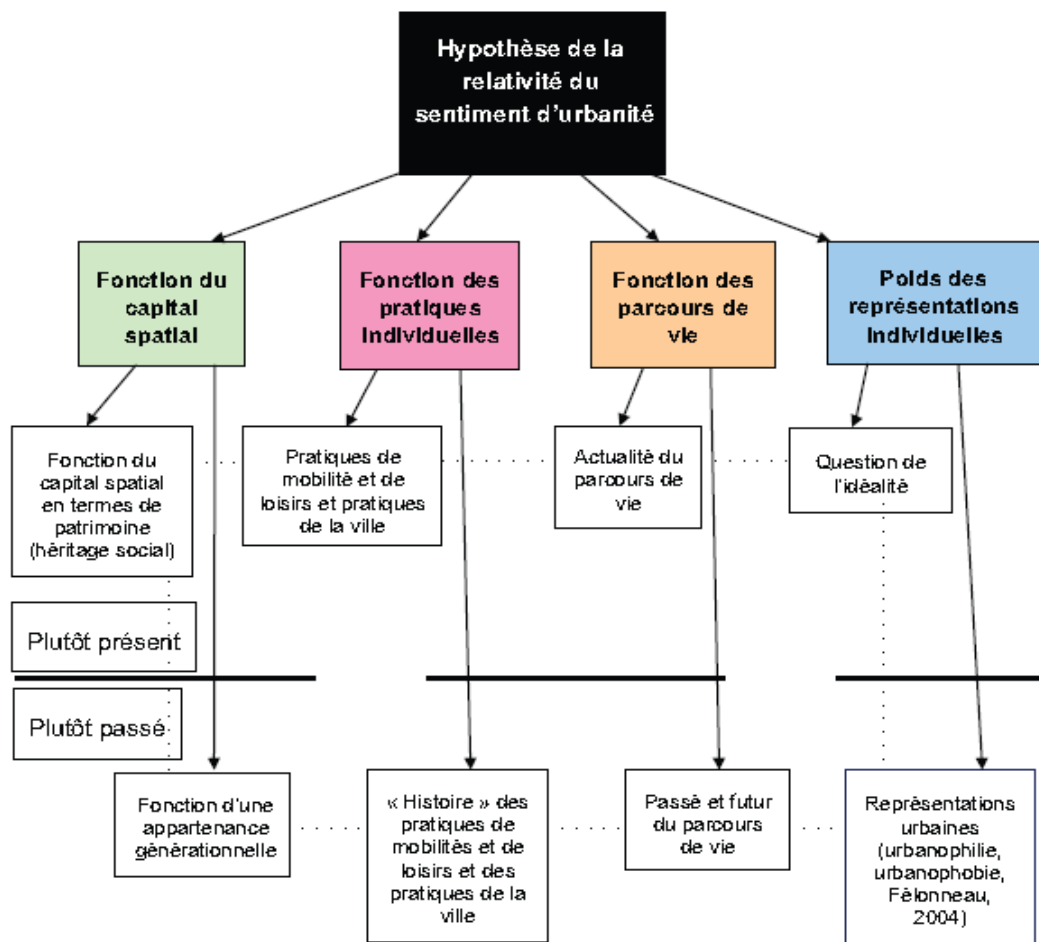


Figure 1.4 Dimensions structurants le sentiment d'urbanité, Source, Bisson Briec, 2016

1.9. REDONNER SENS A L'URBANITE PAR DES CONCEPTS PLUS MESURABLES

Le concept urbanité actuellement semble être abstrait « *un concept flou* » (Bourdin, 2010), bien qu'il soit fréquemment employé, il est en effet très peu expliqué. « *Ainsi, l'urbanité est devenue aujourd'hui un mot valise, utilisé dans des titres de publications scientifiques sans véritables logiques réflexives sur le terme, voire même sans que celui-ci ne soit repris, ni défini dans le corps du texte par la suite* » (Bisson, 2019).

On constate néanmoins l'effort de quelques chercheurs durant les années 90 et 2000, à vouloir renforcer le sens du concept (considéré comme flou) c'est le cas de l'urbaniste et sociologue Chalas (2001) ou les géographes Lévy (1997, 2003) et Lussault (2003) à travers des travaux qui dévoileront des indicateurs assez mesurables de ce concept. L'intérêt sera ainsi porté sur les aspects morphologiques de la ville, sa mutation ainsi que sur des aspects sociaux et interactions. Le sociologue Chalas, dans son ouvrage 'Les Villes contemporaines' (2002) s'interroge sur l'avenir de cette urbanité, il suppose qu'on est en train d'assister à une désurbanisation de la société à cause de la métropolisation. La péri urbanisation favorise le repli sur la famille et le sentiment d'exclusion du centre des villes, il affirme que l'accès au centre-ville est le droit de chaque habitant. (Chalas, 2002)

Il tente de décrire et de mesurer les mutations de ces villes dont la nouvelle l'urbanité, par opposition à la ville traditionnelle, semble reposer sur 7 piliers: « *la mobilité, le territoire, la nature, le polycentrisme, le choix, le vide, le temps continu. Ces figures remplacent les figures des villes d'hier, l'harmonie classique, l'unité formelle, la minéralité, la densité, la fixité, la centralité unique, le contour défini, la séparation de la nature, et créent de nouveaux espaces : centres commerciaux, multiplexes, technopoles, plates-formes intermodales de transit, parcs de loisirs, centres verts, centres artistiques et culturels, ensembles sportifs...* » (Chalas, 2002)

l'auteur, expose ces 7 piliers comme suit :

- La mobilité/ par opposition à la fixité
- Le territoire/ par opposition au contour défini, l'unité formelle, l'harmonie classique
- La nature/ par opposition à la minéralité, la séparation de la nature.
- Le polycentrisme/ par opposition à la centralité unique
- Le choix/ par opposition à la fixité
- Le vide/ par opposition à la densité
- Le temps continu 24/24 / par opposition au rythme de travail posté, les 3*8

La définition de l'urbanité est considérée comme duale, car elle touche en même temps les liens interactionnels des gens dans un espace urbain ainsi que les caractéristiques de ces espaces. Il nous semble que la définition de Lévy s'identifie à cette dernière, car selon lui « *il s'agit, dans une logique de mesure de la ville et de ce qui la caractérise, de trouver des indicateurs et de réfléchir à des gradients d'urbanité qui permettraient de caractériser certaines configurations urbaine* » (Lévy, 2003)

Levy a suggéré cette notion pour hiérarchiser les espace « *le plus grand niveau se trouve dans les centres et plus en s'éloigne, plus ce niveau se baisse...toutefois certains chercheurs contestent l'idée que l'urbanité du périurbain serait moindre que celle des centres* » (charmes, 2015) L'auteur, suppose qu'il existe 2 modèles d'urbanité dans les villes contemporaines, celui de la ville d'Amsterdam et celui de Johannesburg, son objectif étant de présenter « *une démarche de réintégrer l'urbanité qui selon lui qui (fait de la ville un objet social spécifique) dans le mouvement théorique de la géographie, à partir d'une définition simple : la ville est une association de densité et de diversité* » (bisson,2019)

1.10. EMERGENCE DES RECHERCHES SUR L'URBANITE, DANS LES PAYS DU SUD DE LA MEDITERANNEE, UNE APPROCHE RECENTE

«*Cette notion émerge dans les années 1990 dans plusieurs recherches sur les villes du Sud et du Monde arabe, pour proposer une approche par les pratiques et les représentations des habitants*» (Gervais-Lambony, 2007)

Mohamed Naciri rappelle que les auteurs français de l'époque coloniale se sont intéressés à la vie des citadins dans le but de « *connaître la société dont on voulait s'assurer la maîtrise, dont, en premier lieu, la société citadine* » (Naciri, 1985) L'auteur plaide à une évolution quantitative des villes en se basant sur les modifications qualitatives de leur contenu, la compréhension des mutations économiques, sociales et politiques. Il propose d'analyser « *les recompositions socio-culturelles, politiques et spatiales des villes non seulement dans leurs manifestations mais aussi dans leurs mécanismes.*» (Berry-Chikhaoui, 2009) le même auteur avance que l'urbanisation accélérée et l'exode rural du 20^e Siècle, a engendré une rupture dans l'ordre de la cité. « *Les réminiscences culturelles de l'ordre citadin ne sont qu'un cadre sans signification pour les nouveaux venus dans la ville qui n'est plus cité, Cette rupture est théorisée à travers l'utilisation des notions de cité , citadin, société citadine, citadinité d'une part et d' urbanisation, urbain, société urbaine, urbanité d'autre part* » (Naciri, 1985)

1.11. L'URBANITE DANS LE CONTEXTE ALGERIEN

Ce concept a été approché par plusieurs chercheurs, à travers des travaux sur la ville algérienne, qui sont pour la plupart des sociologues. Saïd Belguidoum³, a présenté une recherche dans son article sur l'urbanité au Maghreb, tout en exposant l'évolution du concept dans le contexte algérien. Il avance en priori que la ville d'aujourd'hui dépend en grande partie de la structuration sociale observé après la réappropriation de l'urbain après l'indépendance *«Depuis l'indépendance, la question urbaine, le droit à la ville, est d'abord la question du logement.... Nous montrerons, en rappelant les grandes lignes d'un processus qui a conduit de la ville coloniale à la ville actuelle, en même temps que la société se recomposait et que les mutations sociales et économiques se réalisaient, comment le tissu urbain actuel a pris forme, les anciens et nouveaux quartiers ont été l'objet de (re)distribution et différenciation, les espaces se sont hiérarchisés et de nouvelles inégalités sont apparues»* (Belguidoum, 2015)

Dans un autre article, intitulé *« Transition urbaine et nouvelles urbanités : la ville algérienne dans tous ses états »* Belguidoum (2021) révèle que de nouvelles urbanités émergent en Algérie, adossées aux pratiques quotidiennes des acteurs qui font et vivent les villes. Une spécialisation des villes entre espaces résidentiels et commerciaux se met en place à travers un processus de gentrification urbaine et la création d'espaces de commerciaux d'un genre nouveau. À Alger (Safar Zitoun, 2009) ou à Oran (Belguidoum et Boudinar, 2015), les quartiers riches aux villas imposantes, les résidences opulentes de cadres supérieurs se distinguent des cités populaires.

Parallèlement, le sociologue algérien Abdelkader Lakjaa (professeur et chercheur au centre de recherche CRASC Oran) suppose que ce concept, l'urbanité, facilite la compréhension de la mutation sociale à travers sa dimension spatiale, mais sans négliger cependant que la question sociale reste dominante par rapport à la question urbaine, dans ce cas, l'urbanité indique parfaitement *« les différents faisceaux de relations que les citoyens tissent entre eux à travers la ville(...)Si, dans l'usage classique de la langue française, l'urbanité signifiait essentiellement la politesse ... les sociologues et autres spécialistes de l'urbain s'accordent actuellement à la définir comme le respect des règles qui organisent la vie en société (...) En un mot, c'est une éthique urbaine du respect du vivre ensemble»* (Lakjaa A. 2009)

Selon Lakjaa, l'urbanité dans les pays du Sud trouve ses indices dans la revendication au droit à la ville, le droit à la santé, l'éducation, les services, tout en se référant à la manière dont les

³ Sociologue et Maître de conférences à l'Université d'Aix-Marseille et chercheur à l'IREMAM,

habitants pratiquants la ville, se définissent eux-mêmes. « *La forme d'identification la plus importante est identité pour soi* » (Claude Dubar, 2007) celle que les individus revendiquent pour eux-mêmes. La question de l'urbanité est abordée ici à travers les stratégies qu'élaborent les habitants dans leur ancrage résidentiel. L'entrée par les modes d'appropriation permet d'accéder aux représentations, aux formes de sociabilités, aux constructions identitaires et la façon dont elles redéfinissent le quartier et qui témoignent de nouvelles formes d'urbanité. Une urbanité, qui à travers les actions des habitants pour l'intégration urbaine et sociale du quartier, prend les allures de la citoyenneté.

1.12. SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX INDICATEURS DE L'URBANITÉ : STRATÉGIES URBAINES, DENSITÉ-DIVERSITÉ, MOBILITÉ-TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELS

Suite à notre lecture bibliographique approfondie, sur la base de travaux de différents chercheurs à profil varié et dans des contextes proches de notre cas d'étude, nous avons pu identifier les indicateurs les plus importants pour notre analyse de la réalité de l'urbanité de la ville Algérienne. Nous les avons synthétisés de manière exhaustive sous forme de schéma (Voir Figure 1.7) incluant trois indicateurs:

Stratégies urbaines, couplage de densité & diversité, mobilité urbaine et trajectoires résidentielles

- **L'apport des stratégies urbaines dans l'urbanité d'une ville:**

La réflexion stratégique, tente souvent de clarifier des objectifs et à formuler les stratégies à entreprendre. L'utilisation de la notion de stratégie est devenue très utilisée dans la plupart des disciplines. A l'origine le concept de stratégie apparaît dans le langage militaire, par la suite il est devenu fréquemment utilisé en sociologie. Selon Crow (1989) « *Son usage croissant a fait partir des réactions contre un certain type de structuralisme. Par ailleurs, pour A. Giddens (1979) par exemple, l'analyse en termes de stratégie permettait d'aller au-delà de la classique dichotomie entre structure et action ... Pour beaucoup, elle s'applique seulement à certains types d'action, prenant place dans des situations largement prévisibles. Elle implique la présence de décisions conscientes et rationnelles, prises dans une perspective à long terme* ».

On peut les considérer également comme étant « *L'ensemble d'actions coordonnées et articulées entre elles en fonction d'un but ou pour arriver à un résultat précis (qu'elles soient élaborées par des individus, des familles ou des collectivités), selon une vision relativement claire des objectifs à atteindre semblent nécessaire* » (Fagnani, 1990)

Dewerpe de son côté, a tenté d'analyser la notion de stratégie construite dans les textes de Pierre Bourdieu, (Voir Figure 1.5) analysée dans ses relations avec les notions connexes d'habitus et de capital concernant le sujet (individu ou famille) et leurs dispositions à l'égard de l'avenir,

sur la base d'un objet, un sujet et une fin « *la stratégie est l'expression d'un programme, entre subjectivisme et objectivisme, entre rationalité des acteurs et structure. Elle est ainsi contrainte, tant du côté du sujet que du mode, de la fin et de l'historicité de l'action, par des tensions qui, loin de la rendre caduque, rendent son emploi par les historiens d'autant plus fécond* » (Dewerpe, 1996)

Pourtant, selon Bourdieu, les stratégies peuvent être inconscientes : ce sont « *des ensembles de pratiques et de représentations qui peuvent être objectivement adaptées à leur but sans supposer la visée consciente des fins et la maîtrise expresse des opérations nécessaires pour les atteindre... sont collectivement orchestrées sans être le produit de l'action organisatrice d'un chef d'orchestre* » (Bourdieu, 1986)

La notion de stratégie désigne aussi « *toutes les actions qui sont raisonnables sans être le produit d'un dessein raisonné ou, à plus forte raison, d'un calcul rationnel* » (Bourdieu, 1980)

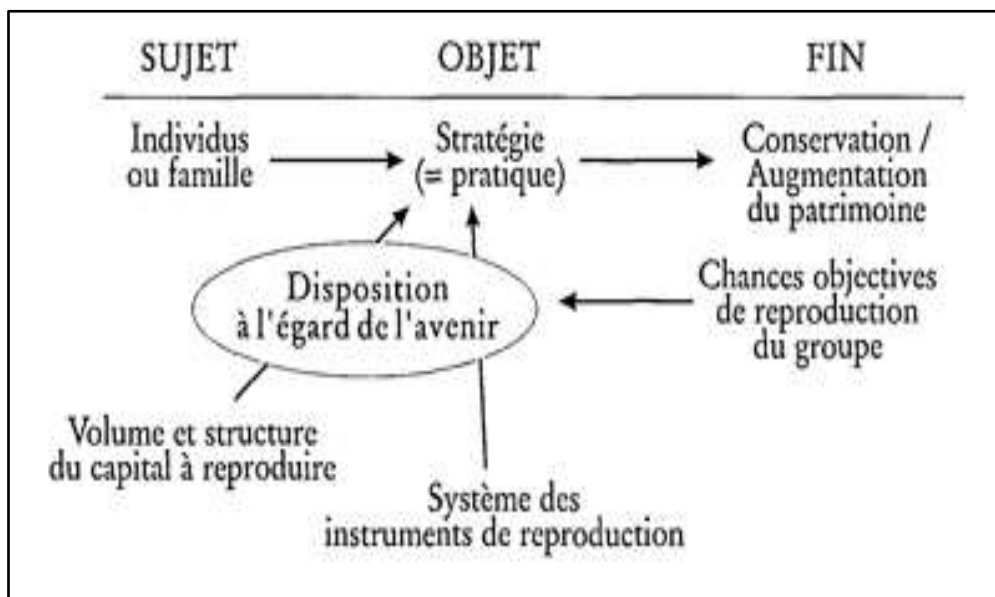


Figure 1.5 La stratégie chez Pierre Bourdieu, Source, Dewerpe Alain, 1996

Quant aux compétences qui sont étroitement liées aux stratégies urbaines, elles prennent la forme de capacités de création et d'invention des habitants qui leurs permettent de s'adapter à une nouvelle situation. C'est aussi un outil conceptuel qui permettant de compléter l'approche de la ville et de ses habitants en terme de pratiques urbaines. Notons également l'importance de l'habitant comme co-acteur de la ville, selon Isabelle Berry Chikhaoui (2000) il est primordial de le faire participer, à côté des décideurs, des professionnels, à la fabrication de la ville et la transformation urbaine à travers des pratiques d'adaptation socio-spatiales.

- **L'apport de la densité et diversité dans l'urbanité d'une ville et l'émergence de nouvelles centralités**

La prise en compte de ces deux notions densité et diversité, est primordiale et constituent des leviers essentiels pour développer des villes plus compactes, dynamiques et inclusives, elles figurent parmi les priorités des urbanistes, géographes et aménageurs dans leurs réflexions sur le devenir des territoires « *Le recours quasiment exclusif à la notion de densité pour caractériser le fait urbain occulte l'indispensable diversité de la population et des fonctions, tout autant que la proximité entre citadins et entre fonctions. Inversement, la densité n'est plus suffisante pour caractériser la ville diffuse, fonctions et habitants s'y trouvant reliés par la vitesse, substitut de la densité*» (Francis Beaucire, Xavier Desjardins, 2014)

Il importe de noter également qu'il est difficile de détacher la ville de ces fonctions urbaines « *une ville n'existent que par les activités humaines qui la traversent* » (Ricardo Bofil, 1995) et c'est bien cette interaction qui arrivent à produire de la centralité.

La centralité est " *une notion multiforme qui se manifeste à la fois par des spécialisations plus ou moins marquées dans l'usage de l'espace et des bâtiments et par l'existence de flux de fréquentation ayant chacun leur spécificité temporelle et contribuant à l'animation générale de la ville, prise comme lieu de production de services et de contacts*" (Chaline, 1990)

- **L'apport de la mobilité urbaine et des trajectoires résidentiels dans l'urbanité d'une ville**

Pour bien cibler cet indicateur, les travaux de recherche de Levy⁴, nous semble être les plus proches de notre problématique, car il développe le lien entre urbanité et mobilité. Dans son article intitulé « *quelle mobilité pour quelle urbanité?* » il avance qu'un modèle de mobilité est toujours aussi un modèle d'urbanité et souligne pour autant que la mobilité ne se limite pas au simple déplacement, mais qu'elle comporte également une dimension sociale et relationnelle qui devient importante à mesure que l'accessibilité des lieux s'étale.

« *La mobilité est l'une des trois grandes méthodes de gestion de la distance, avec la coprésence et la télécommunication. Sa spécificité est de se confronter et de s'articuler, à travers ses réseaux, aux autres "couches" de l'espace habité. Avec ses métriques, pédestres ou automobiles, publiques ou privées, elle s'intègre à la problématique plus générale de l'espace*

4. Universitaire, professeur de géographie et de l'aménagement de l'espace, spécialiste de l'urbanité des grandes villes.

urbain et participe de ses choix portant sur la densité, la diversité, la place de l'espace public et l'exposition à l'altérité» (Lévy, 2016)

La mobilité considérée comme étant une dynamique urbaine, est fonction de la capacité d'un individu ou d'un groupe d'individus à se déplacer d'un lieu de résidence à un autre et dépend des situations socio-économiques des individus évolutions professionnelles.

La mobilité peut être résidentielle et concerne la transformation des ménages de leurs résidences principales vers d'autres lieux résidentielles (quartier, ville, commune...) « *afin de modifier le statut d'occupation du logement (location, accession à la propriété), le type de logement (appartement, maison individuelle), la taille de logement, ou souvent plusieurs de ces caractéristiques à la fois* » (Merlin P & Choay F, 2005) Cette mobilité peut être également de simples déplacements de longue durée et se déroule sur de courtes distances, sans la redéfinition de l'espace de vie quotidienne » (Forum vies mobiles, 2003) Alors que la migration « *implique de plus longues distances (migration interne, interrégionale ou internationale) provoquant ainsi une redéfinition des espaces de vie quotidienne* » (op.cit.)

Rappelons que la mobilité est souvent étroitement liée aux effets de la métropolisation et peut être définie selon Asher (1995) comme un processus qui tend à renforcer la concentration des populations, des emplois, des commerces et des richesses. Elle s'observe actuellement de façon amplifiée dans les villes des pays émergents, y compris l'Algérie. Quant aux trajectoires résidentielles, elles influent globalement sur la façon dont les individus s'approprient les quartiers de la ville, surtout pour ceux ayant vécu dans plusieurs quartiers développant souvent une représentation plus variée des pratiques au niveau de l'espace urbain.

1.13. RAPPEL CONCIS DE L'ETAT DE L'ART

Les villes algériennes connaissent diverses formes de compétences de par les habitants afin d'adapter l'espace urbain à leurs besoins socio-économiques et même culturels faisant émerger des formes d'urbanité. L'état de l'art porté sur la question, a dévoilé des travaux de plusieurs chercheurs, qui ont traité du sujet, citons ceux qui ont touché à la ville arabe et qui se rapprochent du même contexte que notre cas d'étude.

Notons que l'approche pluridisciplinaire a qualifié la majorité de ces travaux. Parmi les chercheurs qui ont traité de la ville arabe on peut citer :

- Les travaux du centre de recherche en anthropologie sociale et culturelle (CRASC), (Oran, Algérie) publié dans sa revue *Insaniyat* dont le numéro 2, porte sur les rapports tissés par les

différents acteurs avec leurs espaces de vie. Le chercheur abdelkader LAKJAA présente les résultats d'une recherche de terrain sur « *l'habiter identitaire : éléments pour une problématique d'une urbanité en émergence* » (Lakjaa, 1997) où il essaye d'analyser le lien que les habitants entretiennent avec leur espace habité à travers les pratiques, les modes d'appropriation et de représentation, qui renforcent cette urbanité. (Bensakhria, 2021)

Dans le numéro 13 de la même revue, portant sur l'ampleur prise par le phénomène urbain dans notre vie quotidienne, le chercheur Bendjelid Adel, avance que « *La ville vécue par les hommes, la gestion administrative et politique de la ville, les stratégies d'acteurs et les conflits, 'les politiques urbaines' menées... sont autant de sujets thématiques qui méritent d'être soumis à réflexion et interrogés par les chercheurs en sciences sociales, voire les praticiens et les politiques* » (Bendjelid, 2001)

- Les travaux de recherche de l'Equipe Monde Arabe et Méditerranéen, dans les Cahiers d'EMAM (université Tours, France) où le sociologue Madani safar zitoun (2010) dans son article « *Urbanité(s) et citadinité(s) dans les grandes villes du Maghreb* » relate deux notions importantes qui d'après lui ont évolué « *depuis les écrits de Wirth, l'un des membres les plus en vue de l'École de Chicago, qui définissait l'urbanité comme un mode de vie « Urbanism as a way of life» jusqu'aux travaux les plus récents portant sur le concept de « métropolitaine », développé par Bourdin et Bassand, en passant par l'école « dualiste française de sociologie urbaine opposant la matérialité du fait urbain à l'immatérialité des représentations habitantes»* (Safar-Zitoun, 2010) Citons également dans le même numéro, les recherches d'isabelle berry chikhaoui (2010) qui retrace les deux notions mais dans une approche plus pluridisciplinaire. (Bensakhria, 2021)

-Les travaux de recherche de Semmoud Nora⁵ (2001, 2009,2010) portant sur les formes et stratégies de mobilités résidentielles, d'appropriation de l'espace de la ville d'Alger, nouvelles significations du quartier, ainsi que les nouvelles formes d'urbanité liés à ces stratégies qu'élaborent les habitants dans leur ancrage aux lieux. Elle aborde le processus de la nouvelle recomposition sociale, de l'organisation urbaine et la fabrication matérielle et symbolique de la ville où émergent les nouveaux modèles socioculturels aspirant à la modernité.

- Les travaux de la géographe Florin Bénédicte (1999), abordés dans sa thèse de doctorat sur la fabrique et la pratique de l'urbain et les itinéraires résidentiels au Caire, à travers la

⁵ Professeure en géographie et aménagement à l'Université de Tours, Responsable de l'Equipe Monde Arabe et Méditerranée (EMAM).

décomposition des modes de l'ancrage résidentiel qui ont donné naissance à une certaine territorialisation. (Bensakhria, 2021). Citons également ses travaux de recherche en collaboration avec Semmoud Nora, sur l'analyse des nouvelles formes de mobilité, extrait d'un travail de recherche collectif sur la fabrication des périphéries au Maghreb, où les deux auteurs se sont intéressés aux reconfigurations sociales et spatiales qui résultent des stratégies résidentielles. Elles avancent que l'émergence de nouvelles polarités, se trouve en lien étroit avec les pratiques commerciales qui favorisent la fragmentation des espaces urbains.

-Les recherches de Françoise Navez Bouchanine, qui analyse la transformation de l'habitat où elle considère que l'habitant participe énormément « *dans cette perspective, les formes physiques étaient au départ d'une confrontation avec les usages sociaux...Par rapport à ces textures nouvelles, comment situer l'apport des habitants? Discerner la manière dont la vie sociale s'imposait comme une dimension autonome était au cœur de ses préoccupations. Ainsi, les milieux sociaux, les références culturelles et les contextes collectifs furent l'objet d'une attention particulière* » (Bouchanine, 2008)

-Les recherches d'Isabelle Berry-Chikhaoui⁶ et Agnès Deboulet⁷, (2000) sur les compétences des citoyens dans le Monde arabe, ces deux auteurs approchent la fabrication urbaine de l'intérieur, à partir d'une analyse des compétences et des apprentissages des citoyens et, partant, de leurs implications dans la construction et la reformulation de la ville, au lieu de la voir comme une entité incontrôlée

- Lussault et Signoles (1996) analysent les pratiques et représentations des habitants, les liens qu'ils ont avec leurs espaces urbains, à l'habiter, à la «citadinité (ou l'urbanité pour d'autres) « *entendue ici comme relation dialectique entre les individus (y compris dans leurs appartenances collectives) et la ville, à différentes échelles spatiales et dans différents types d'espaces (quartiers centraux, périphériques, planifiés, non réglementaires, riches, populaires, etc..)* » (Michel Lussault et Pierre Signoles, 1996)

- Jacques Levy (géographe) analyse le concept d'urbanité tout en observant des villes mondiales et notamment la Chine. Il suppose que c'est un concept commun à l'ensemble des villes de la

⁶ Docteur en géographie de l'Université de Tours, chercheuse à l'Institut de recherches sur le Maghreb contemporain (IRMC)

⁷ Professeure de sociologie, Université Paris 8. Co-directrice de l'UMR LAVUE

planète, et propose de combiner la recherche scientifique avec le langage cinématographique moderne, c'est une nouveauté dans le domaine, à travers le film 'urbanité' (voir figure 1.6)

- Les travaux de recherche de Belguidoum Saïd (2015), traitant de l'Urbanité en question, dans les contextes locaux et dans celui de la globalisation, où les villes apparaissent comme des cadres de vie toujours en transformation. Elles sont des lieux des contradictions dont l'enjeu se pose souvent en termes d'accès aux biens matériels et symboliques. Elles laissent émerger les rapports sociaux, et les différentes formes d'appropriation de l'espace. Selon l'auteur « *Dans le même temps, la population des villes paraît de plus en plus diversifiée et hétérogène dans ses origines géographiques et ses conditions sociales. Les besoins et les revendications prennent des formes multiples. Comprendre et analyser ces manières d'être dans la ville, c'est rentrer de plain-pied dans l'étude des vécus urbains dans toute leur complexité et leur diversité.* »

Dans un autre article datant de 2021, dans la revue : Moyen-Orient Année, et intitulé : « Transition urbaine et nouvelles urbanités: la ville algérienne dans tous ses états », Belguidoum atteste qu'étant produit des transformations de la société et de ses structures sociales et économiques, la ville est génératrice mutations sociétales remarquables : les dynamiques mises en œuvre s'accomplissent au niveau spatial, ainsi qu'au niveau de l'organisation sociale et des modes de vie. En Algérie, on observe l'émergence de nouvelles formes d'urbanité variant selon des pratiques quotidiennes des différents groupes sociaux qui façonnent et habitent les villes, redéfinissent les liens sociaux et les modes d'habiter, les pratiques de consommation, de travail, de loisirs...

- Deux autres recherches aussi importantes qui méritent d'être citées, il s'agit de deux thèses soutenues en France par deux architectes-urbanistes et qui ont abordé l'évolution de la centralité, des recompositions territoriales de la ville à travers les acteurs de la ville.

La première thèse celle de Kerdoud Nadia, soutenue en 2012, spécialisée Géographie sociale, sous la direction de Robert Hérin, à l'université de Caen. L'auteure met en lumière les nouvelles centralités commerciales qui apparaissent à la périphérie de la ville de Constantine où de nouveaux pôles commerciaux voient le jour. Ces espaces naissent par *le bas* sans ne sont pas programmés par l'Etat (par *le haut*) ils sont le support des pratiques commerçantes inhabituelles qui témoignent des mutations de la société. L'auteure met en lumière les logiques socioéconomiques des acteurs qui les régissent et le contexte économique favorable du pays, suite à son ouverture sur le commerce mondial. Les mutations qui en découlent remettent en question l'organisation des territoires autour de la ville de Constantine.

La deuxième thèse est celle du chercheur Ahcène Lakehal soutenue en 2013, spécialisé en Géographie, (sous la direction de Pierre Signoles l'université de tours) qui s'intéresse à la fabrication plurielle de centralités dans la périphérie de Constantine, le cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli. Cette dernière créée ex-nihilo est de venu le support d'importantes dynamiques territoriales à sa périphérie. L'auteur aborde l'évolution de cette centralité en mettant en exergue le rôle des acteurs publics et acteurs privés à travers les stratégies des commerçants et les pratiques des résidents qui ont entraîné l'émergence de nouvelles formes d'urbanité à la ville.



Figure 1.6. L'interface du film « urbanité » 2013, du géographe Jacques Lévy, Source : <https://www.revue-urbanites.fr/entretien-jacques-levy-a-propos-du-film-urbanites-urbanities/>

1.14 Conclusion

Cette brève conceptualisation nous a permis de synthétiser un ensemble de définitions de concepts, selon différents dictionnaires, auteurs, disciplines et de tirer des indicateurs de l'urbanité qui seraient généralement « *le Caractère proprement urbain d'un espace...* » (M. Lussault, 2003) rajoutant à cela que l'urbanité se trouve étroitement liée à la revendication au droit à la ville, le droit à la santé, l'éducation, les services. Tous ces éléments sont des facteurs possédant un impact important sur l'émergence de l'urbanité.

Cette partie analytique de la recherche nous a permis de mieux cerner les notions de base utilisées pour une meilleure compréhension de l'urbanité, de mieux définir les concepts englobant notre

présente recherche, d'en tirer les indicateurs qui nous serviront dans notre analyse conceptuelle. L'élaboration d'un état de l'art nous a également renseignés sur le positionnement de différents chercheurs aux profils variés, dans une pluridisciplinarité enrichissante des concepts utilisés.

Mais pour une meilleure fiabilité scientifique, et afin d'être plus proche du contexte de la ville algérienne, il nous a semblé opportun de choisir parmi les indicateurs ressortant de cette partie théorique et évoqués par les différents chercheurs, des indicateurs réellement observables sur notre terrain d'étude, les quartiers résidentiels de la ville de Constantine.

Ces indicateurs sont dépendants : des stratégies urbaines et compétences développées par les habitants, du couplage de la densité et de la diversité, de leurs mobilités quotidiennes, où l'être humain demeure l'acteur principal dans toutes ces opérations, chose qui a été défendu par l'école de Chicago dans les années 20, et que nous tenons à mettre en lumière.

En résumé, nous retiendrons des indicateurs proches du contexte algérien, à citer :

- **Les stratégies urbaines**, les pratiques d'adaptation socio-spatiale des habitants, leurs compétences et les liens qu'ils tissent avec leurs espaces urbains, sur la base des travaux de Bouchanine, Signoles, Isabelle Berry-Chikhaoui ⁸et Agnès Deboulet Belguidoum

- **Le couplage de la densité et de la diversité** qui sont l'essence de l'urbanité, selon Lévy (2003)

- **La mobilité urbaine et les trajectoires résidentielles** des usagers de la ville, selon Semmoud Nora, Chalas et Bisson en dégagant les facteurs et les logiques qui sont à leur origine.

Tous ces indicateurs sont à notre avis les principaux générateurs de Centralité commerciale, de recompositions socio-spatiales, et par la suite de l'émergence d'une nouvelle urbanité.

Nous présentons ci-contre (Voir Figure 1.7) notre synthèse conceptuelle schématisée de l'urbanité avec les indicateurs retenus à travers notre analyse des lectures ainsi que les conséquences.

⁸ docteur en géographie de l'Université de Tours, chercheuse à l'Institut de recherches sur le Maghreb contemporain (IRMC)

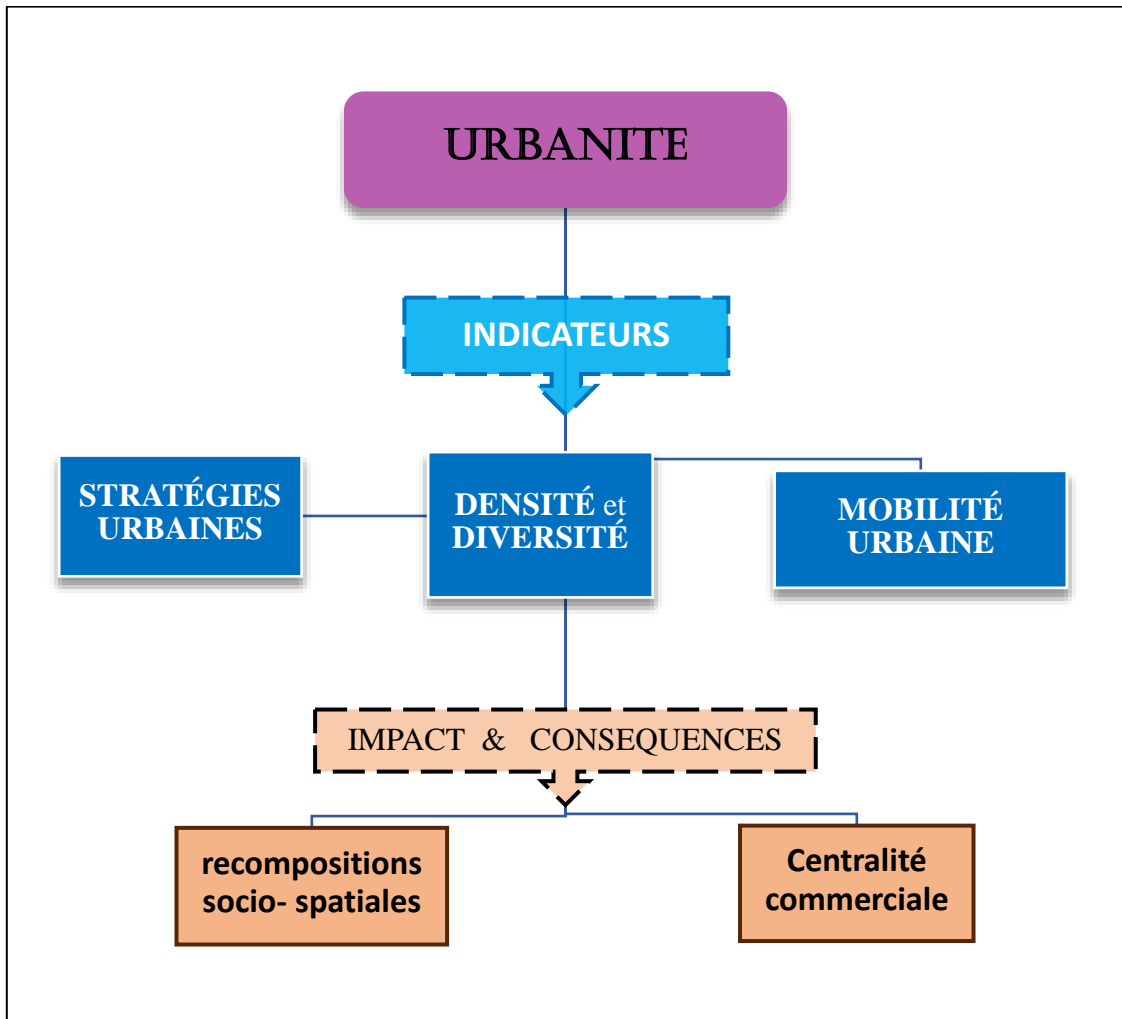


Figure 1.7 synthèse conceptuelle ; Source, Bensakhria K. 2022

CHAPITRE II : DE LA VILLE, A L'URBAIN A L'URBANITE

2.1 INTRODUCTION

Ce chapitre traite du devenir de l'urbain face à la ville ainsi que de la position de l'urbanité face à ces changements. L'évolution de l'utilisation de ces concepts a varié ces dernières années, depuis l'apparition de l'ouvrage Henry Lefebvre sur le droit à la ville (1968) et la révolution urbaine (1974) où il considère qu'évoquer le mot urbain est préférable au mot ville qui semble désigner un objet défini et définitif, jusqu'à l'article de Françoise Choay, « la mort de la ville et le règne de l'urbain ». En 2013 Olivier Mongin nous parle de la ville des flux, qui remplace la ville des lieux, avec la mondialisation, ainsi que Donzelot (2009) qui suppose que la ville évolue à trois vitesses et que l'urbanisation qui s'est accélérée ces dernières décennies tend à devenir la caractéristique principale des sociétés contemporaines. Elle conduit à une perte sensible de l'urbanité, de cette qualité de la vie en ville que l'on avait pris l'habitude d'associer à la centralité, aux places, aux rues. Nous évoquerons également la recherche sur les villes globales (Burgel, 2015), les villes émergentes ainsi que l'urbain dans le monde musulman (Arnaud, 2005)

Notons que la ville est une définition assez complexe, elle « *est à la fois territoire et population, cadre matériel et unité de vie collective, configuration d'objets physiques et nœud de relations entre sujets sociaux* » (Grafmeyer, 1994) à ce propos, la ville peut présenter donc à 2 ordres de réalité : « *d'un côté, une ville statique, sinon figée, du moins circonscrite pour un temps dans des cadres matériels ; de l'autre, une ville dynamique, composée de citoyens et de groupes en relation. La distinction opérée par Lefebvre entre habitat et habiter exprime bien cette tension entre, d'une part, une ville cristallisée dans une certaine morphologie de l'habitat et, d'autre part, une ville en mouvement où s'expriment de multiples manières d'habiter et de s'approprier un lieu. ...un ordre proche, correspondant aux relations directes et à l'immédiateté de la vie quotidienne* » (Stébé, Marchal, 2011)

Si l'objectif de cette définition est d'interroger à juste titre les relations entre l'institué et l'informel, entre le conçu et le vécu, il reste qu'elle ne parvient pas à dépasser le dualisme entre espace et société. Dans ce sens, R. Ledrut (197) a insisté, dans son ouvrage : L'espace en question ou le nouveau monde urbain, sur la nécessaire remise en cause de la tension entre formes concrètes et structures abstraites, « *entre la ville conçue et traitée comme réalité spatiale et la ville saisie comme entité sociale et politique* », où les rapports sociaux et la vie quotidienne se déroulent nécessairement dans un cadre spatial.

Mais Ledrut rejoint Lefebvre sur le fait que la ville échappe en partie à ceux, y compris les urbanistes— qui ont le pouvoir de l’instituer à partir d’une certaine organisation de l’espace. En effet, la ville est aussi modelée et appropriée par les usagers. Elle est une œuvre qui ne reflète pas dans la transparence l’ordre des concepteurs et autres décideurs. D’une façon générale, la ville est un point d’articulation privilégié entre un espace densifié, différencié et limité dans son étendue, et une population agrégée, hétéroclite, spécialisée ; elle est un lieu de confrontation entre de multiples acteurs de la vie sociale et une matérialité donnée, instituée, formalisée.

Dès lors, le rôle du sociologue urbain est d’appréhender les multiples formes d’interaction entre ces deux dimensions de la ville, de rendre visible la complexité du lien entre la ville plus ou moins cristallisée dans des institutions et des bâtiments et la ville vivante en mouvement, toujours susceptible de déborder les cadres urbains constitués. L’espace reçoit l’empreinte de la société tout autant que l’inverse. L’hypothèse de H. Lefebvre d’une urbanisation complète de la Terre se confirme d’avantage car plus de 50 % de la population mondiale vivent en ville et peut dépasser les 5 milliards d’ici 2030

2.2 L’URBAIN ET LE DROIT A LA VILLE, SELON HENRY LEFEBVRE

L’auteur propose de mettre le droit à la ville parmi les autres droits essentiels. Il part d’une hypothèse, celle de l’urbanisation complète de la société et avance que « *l’urbain en tant que société urbaine se caractérise d’ores et déjà par la centralité et la simultanéité* » (Lefebvre, 1968)

2.2.1 Le Mot Urbain Préférable au Mot Ville

Pour Lefebvre, l’utilisation du mot urbain est préférable au mot ville qui semble désigner un objet défini et définitif,

Il propose de traiter de la notion de l’habiter à partir du vécu de quotidien plutôt que des problèmes limités à l’habitat. Dans ce sens, rappelle Hölderlin (1958) « *l’homme habite en poète* » pour Lefebvre cela traduit et signifie que « *le rapport de l’être humain avec la nature et sa propre nature, avec l’être et son propre être, se situe dans l’habiter, s’y réalise et s’y lit* » Lefebvre (1968) Selon sa vision, il serait intéressant d’avoir primauté de l’urbain et priorité de l’habiter. Il parle de l’époque d’une société de néo-capitaliste, ou encore de société à consommation dirigée et avec cela il énonce une révolution urbaine, qui peut être économique politique et même culturel.

- **Les mots urbain / ville**

D'après Lefebvre l'urbain, en tant que société urbaine, se définit comme horizon, comme virtualité éclairante et non pas comme une réalité accomplie. *« C'est le possible, défini par une direction, au terme du parcours qui va vers lui. Pour l'atteindre, c'est-à-dire pour la réaliser, il faut d'abord contourner et briser les obstacles qui la rendent actuellement impossible (...) en tant que concept, l'urbain doit être distingué de la ville. L'urbain se distingue de la ville précisément parce qu'il apparaît et se manifeste au cours de l'éclatement de la ville »* (Lefebvre, 1968)

Il permet d'en reconsidérer certains aspects qui passèrent longtemps inaperçus, entre autres la centralité, l'espace comme lieu de rencontre, la monumentalité. L'urbain, concept théorique dégagé et libéré d'un processus, n'est ni une essence, ni une substance, mais plutôt une forme. *« L'urbain se manifeste au sein même du processus négatif de dispersion, de la ségrégation, comme une exigence de rencontre, de rassemblement, d'information. Ce que la forme urbaine rassemble et rend simultané, ce sont tantôt les choses, tantôt les signes. En tant que forme, l'urbain porte un nom, c'est la simultanéité »* (Lefebvre, 1968)

L'urbain, en tant que société urbaine existe *« En tant que virtualité en marche, cette potentialité qui déjà se réalise, constitue un champ aveugle pour ceux qui s'en tiennent à une rationalité déjà dépassée, au risque de consolider ce qui s'oppose à la société urbaine, ce qui la nie et la détruit au cours du processus même qui la crée ; à savoir la ségrégation généralisée, la séparation sur le terrain de tous les éléments et aspects de la pratique sociale, dissociés les uns des autres et regroupés par décision politique au sein d'un espace homogène »* (Lefebvre, 1968)

- **parler de l'habiter plutôt que de l'habitat**

Lefebvre rappelle que la pensée urbanistique a négligé l'habiter, depuis la fin du 19e siècle : *« elle a conçu l'habitat, fonction simplifiée, réduisant l'être humain à quelques actes élémentaires : manger, dormir, se reproduire. L'habitat, idéologie et pratique, a très exactement repoussé l'habiter dans l'inconscience »* (Lefebvre, 1968) Pour redécouvrir l'habiter qui est un fait anthropologique il est préférable d'utiliser les concepts en passant du vécu de l'habitant, vers le méconnu de la vie quotidienne. C'est le résultat de l'activité pratique : *« la façon d'habiter, le mode ou les modalités de l'habiter s'expriment jusque dans le langage. Il s'exprime objectivement dans un ensemble d'œuvres, de produits, de choses qui constituent un système partiel : la maison, la ville ou l'agglomération »* (Lefebvre, 1968)

La différence foncière entre habitat et habiter vient du fait que l'habitat est un cadre qui dépend de la description morphologique, cependant Habiter, c'est une activité, une situation. Les usagers ou les êtres sociaux veulent « *un espace souple, appropriable, aussi bien à l'échelle de la vie privée qu'à celle de la vie publique, de l'agglomération et du paysage. Une telle appropriation fait partie du concept d'espace social, comme de celui du temps social. L'espace social ne coïncide pas avec l'espace géométrique et sa qualité spécifique lui vient de l'appropriation [...] Ils souhaitent obscurément ou clairement une conception de l'habiter qui n'estompe pas les oppositions (dehors et dedans, intimité et environnement, etc.) pour les résoudre dans des combinaisons d'éléments et qui d'autre part restitue en la réinventant la dimension symbolique* » (Lefebvre, 1968) (voir figure 2.1)

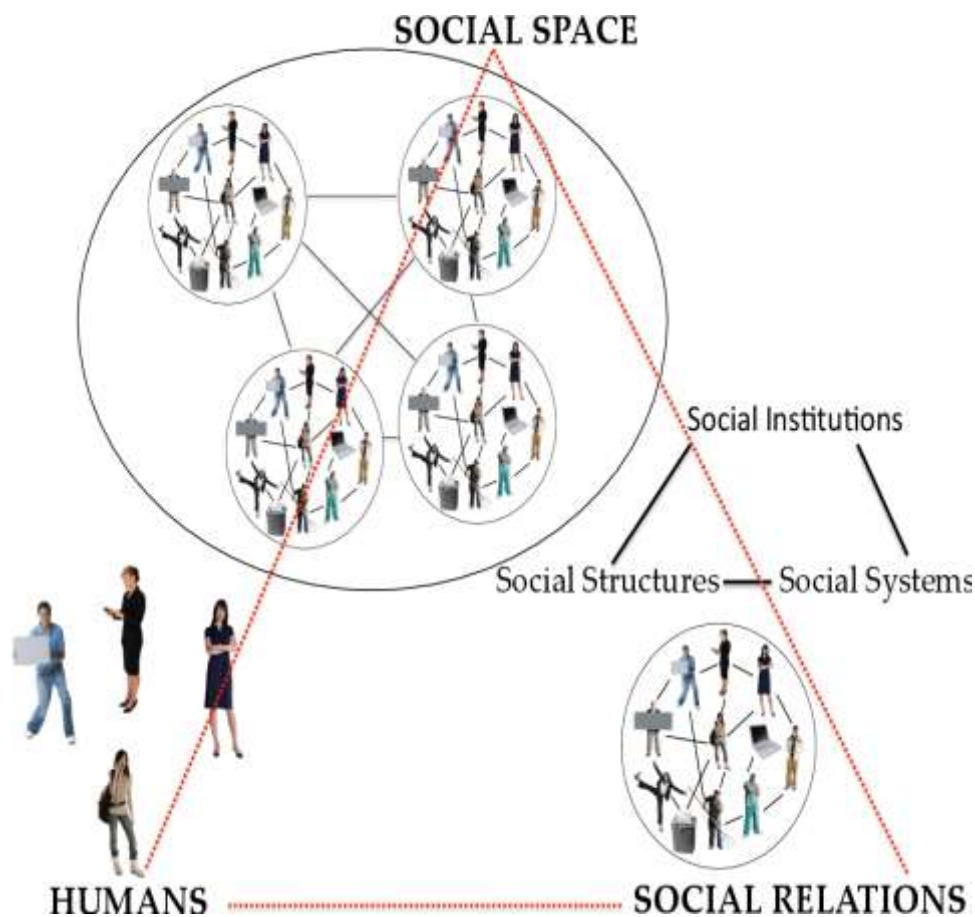


Figure 2.1 relation entre l'espace social, relations sociale et les humains
Source C. Fuchs, 2019

- **La notion d'appropriation, de Domination, temps et espace**

Lefebvre évoque également la d'appropriation dans sa relation avec l'habiter « *Habiter pour l'individu, pour le groupe, c'est s'approprier quelque chose. Non pas en avoir la propriété, mais en faire son œuvre, en faire sa chose, y mettre son empreinte, le modeler, le façonner. (...) Habiter, c'est s'approprier un espace, c'est aussi être en proie à des contraintes, c'est-à-dire être le lieu d'un conflit, souvent aigu entre les puissances contraignantes et les forces d'appropriation. Ce conflit existe toujours, quels que soient les éléments en présence* » (Lefebvre, 1968)

Notons également que selon la pensée de l'auteur, l'appropriation de heurte à la domination qui est « *l'action des groupes humains sur l'environnement matériel et naturel a deux modalités, deux attributs : la domination et l'appropriation. Elles devraient aller ensemble, mais souvent se séparent (...) il s'agit du processus par lequel un individu ou groupe s'approprie, transforme en son bien quelque chose d'extérieur, de telle sorte que l'on peut parler d'un temps ou d'un espace urbain approprié au groupe qui a façonné la ville* » (Lefebvre, 1968) (Voir figure 2.2)

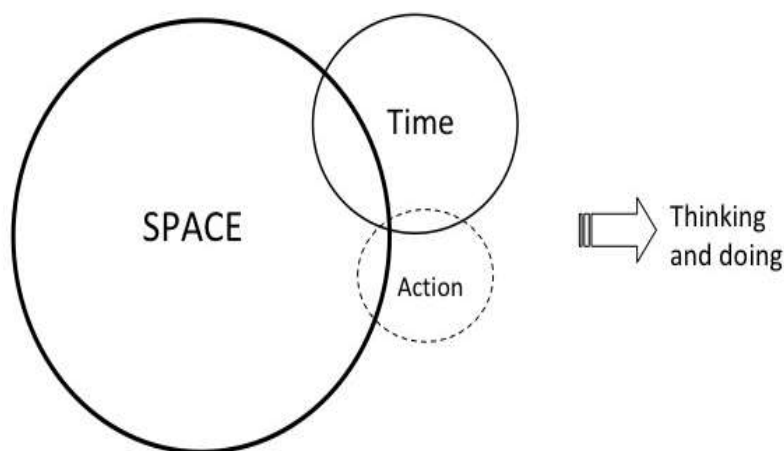


Figure 2.2 Stratégie, temps et espace chez Lefebvre
Source <http://twotheories.blogspot.com/>

Lefebvre s'intéresse à l'espace, mais également au temps qu'il considère comme un concept égal en termes de nature, de physique. L'espace et le temps opèrent dans l'unité dans le monde social. La réalité urbaine ne se limite pas seulement la consommation, au tertiaire, aux réseaux, elle intervient également dans la production et les rapports de production « *Le phénomène urbain se présente ainsi comme réalité globale (voire totale) impliquant l'ensemble de la pratique sociale* » (Lefebvre, 1970), où la notion d'urbanité évolue sans cesse.

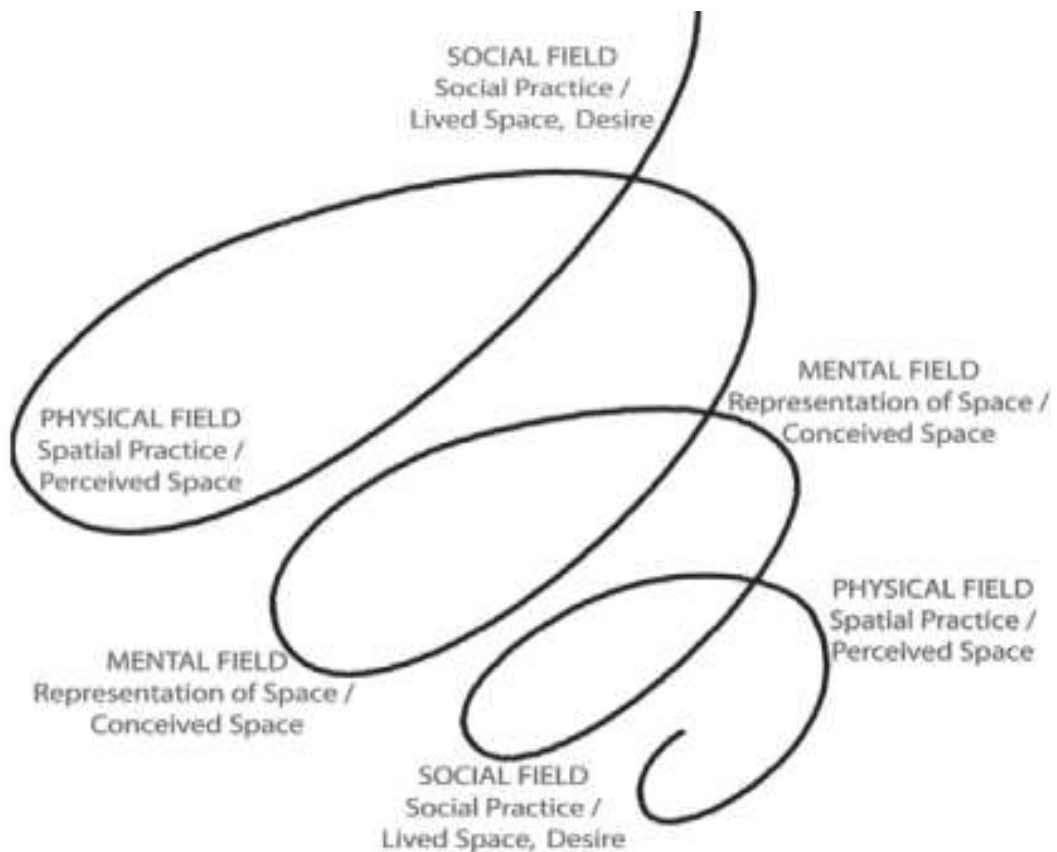


Figure 2.3 visualisation du modèle trialectique de Lefebvre selon les dimensions

Dans sa conception originale, la Trialectique de Lefebvre (1991) permettait de comprendre les aspects physiques, mentaux et sociaux de l'expérience humaine au sein d'un espace social produit. Lefebvre concevait l'espace non pas comme un conteneur passif mais comme une arène active qui interagit avec et produit la pensée et le comportement : c'est la « production » de l'espace plutôt que l'espace en soi qui est l'objet fondamental d'intérêt.

À cette fin, Lefebvre a intégré les dimensions physique, mental et social pour unifier les principaux éléments de l'espace produit, qu'il a qualifié en termes spatiaux de « pratique spatiale », de « représentations de l'espace » et d'« espace de représentation », respectivement (Lefebvre, 1991, p.40). (Voir Figure 2.3)

- **stratégies urbaine et révolution**

Les dimensions du phénomène urbain résident finalement, selon Lefebvre, dans ses trois propriétés essentielles :

1- la projection au sol des rapports sociaux

2- le lieu et terrain où ses stratégies s'affrontent

3- une pratique urbaine, réalité qui ne se limite pas aux idéologies et institutions de l'espace et son organisation.

Ces différences qui se font jour et s'instaurent dans l'espace ne viennent pas de l'espace comme tel mais de ce qui s'y installe, rassemblé, confronté par/dans la réalité urbaine.

Dans un tel contexte, la menace existe à la fois de la fin de l'habiter et de la fin de l'urbain comme lieux et ensembles d'oppositions, comme centres. Pour résister à cette évolution Lefebvre nous parle de la notion de 'stratégie urbaine' où on doit différencier entre pratique sociale et pratique politique, entre pratique quotidienne et pratique révolutionnaire.

La quotidienneté comme lieu social, ne s'établit pas dans la ville en tant sans la ségrégation des moments de la vie comme celle des activités « *En montrant comment les gens vivent, la critique de la vie quotidienne dresse l'acte d'accusation contre les stratégies qui mènent à ce résultat (...) La stratégie de la connaissance de l'urbain ne saurait elle-même s'isoler. Elle doit d'abord viser la pratique, c'est-à-dire une confrontation incessante avec l'expérience, et ensuite la constitution d'une pratique globale, cohérente, celle de la société urbaine (...) la pratique de l'appropriation à l'être humain du temps et de l'espace, modalité supérieure de la liberté* » (Lefebvre, 1970) Pour Lefebvre, les pratiques spatiales, les représentations de l'espace et les espaces de représentation sont en relation directe avec la triade dialectique : le perçu, le conçu et le vécu (voir figure 2.4)

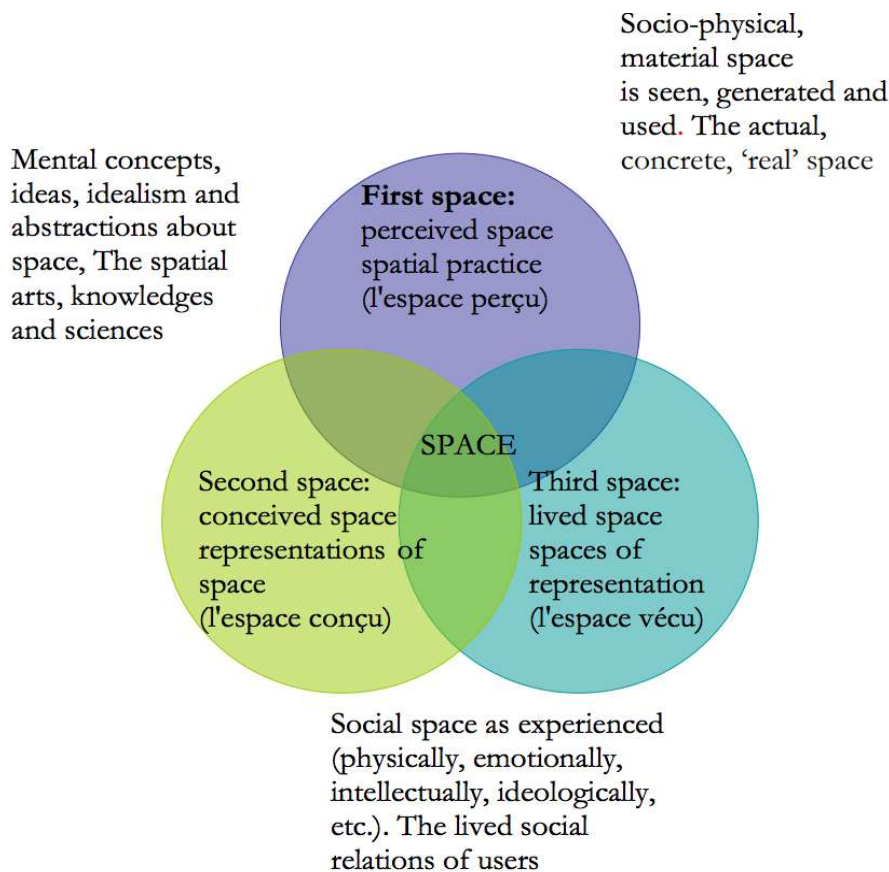


Figure 2.4 : modèle trialectique de Lefebvre selon les espaces
Source <https://www.peacebiennale.info/blog/henri-lefebvre-the-spatialised-trialectic/>

2.3 LA MORT DE LA VILLE, LE REGNE DE L'URBAIN ET URBANITE DES METROPOLES

François Choay (1994) considère que l'émergence de la société industrielle, phénomène urbain et mouvement sont presque synonymes: croissance urbaine, urbanisation, exode rural, immigration étrangère, etc. à partir les années 1960, apparurent en Europe occidentale surtout, suburbanisation, périurbanisation et rurbanisation.

Dès lors, "*La ville est morte, règne l'urbain* " (Choay, 1994) affirme Choay et nous ajoutons, *l'urbain est en mouvement, tant le changement urbain est important et tant les différentes formes de mobilité sont intenses et inhérentes à la vie des citadins. C'est alors que la métropolisation surgit et implique de multiples et indispensables mobilités de personnes et de marchandises. D'aucun aurait tendance à ne plus considérer que le système des flux et à oublier le système des lieux et des acteurs qui eux aussi se transforment et de ce fait génèrent des flux. Bref, tout l'urbain est mouvement.* » (Bassand, 1997)

" L'urbanité, c'est la relation qui lie d'une part un lieu bâti et sa configuration spatiale, et de l'autre, l'aptitude du groupe qui l'occupe à générer des liens sociaux et conviviaux"

(Choay, 1994) Dans son ouvrage Anthropologie de l'espace, Choay porte un intérêt particulier à la naissance de l'urbanisme comme discipline qu'elle considère comme science. Selon l'image que la ville transmet, des interrogations se posent « *n'est-il pas temps d'admettre [...] la disparition de la ville traditionnelle, et de s'interroger sur ce qui l'a remplacée, [...] sur la nature de l'urbanisation et sur la non-ville qui semble être devenue le destin des sociétés occidentales avancées ?* » (Choay, 1994)

L'auteur remonte aux origines du langage utilisé pour qualifier l'entité de la ville afin de mieux défendre sa réflexion, « *le mot **v**ille tient son origine du latin **v**illa soit une appartenance de la ville à la campagne. (...) Une relation de complémentarité qui sera brisée lors de la Révolution industrielle avec l'accroissement de la population et des villes. Période où le « tout urbain » entre en scène. En langage commun, celle-ci devient le support d'une triple communication de biens, d'informations et d'affects. Il y a donc une union incontestable entre l'urbs (le territoire physique de la ville) et la civitas (communautés des citoyens)*» (Choay, 1994)

Il importe de préciser que le mot le mot Urbs (avec une majuscule) concerne fait référence à la plus grande des villes et la capitale de l'Empire romain : Rome (Voir Figure 2.6)



Figure 2.6 : URBS, ville capitale de l'Empire romain
Source : maquettes-historiques.net

Cependant le mot urbanisme est né suite au désordre spatial affectant la ville suite à la révolution industrielle. Dès lors, la conception des villes prendra en compte cette discipline qui sera dorénavant considérée comme une science, Par la suite apparaitront deux courants qui se heurtent :

-le courant culturaliste initié par Ebenezer Howard avec le système des cités jardins dont le but est de nature humanistes

- Le courant progressiste favorisant le progrès et la productivité sous l'impulsion de Le Corbusier et du mouvement des CIAM.

Le but recherché n'étant pas de changer la société mais plutôt essayer d'organiser l'urbanisation et l'accroissement des populations. Cette démarche qui prend naissance dans les grands travaux d'Hausmann, va proposer des aménagements, spatiaux de la ville où les transports (chemin de fer, tramway...) joueront un rôle structurant. Selon l'auteur, « *Ce vocabulaire qui a traversé les temps nous a conduit à une certaine urbanité des métropoles ainsi qu'à la planification de certains modèles... Or, même si elle procède volontiers d'une alchimie complexe, l'urbanité exige toujours, à la fois, un minimum de densité et de mixité. Elle est représentée par la rue, l'alignement, l'espace public.* » (Choay, 1994)

Des lors, on s'interroge sur la capacité de la maison individuelle, insérée dans un territoire donné, à produire de l'urbain, où on peut accepter une prolifération plus anarchique des formes architecturales au niveau de la maison et de ses abords immédiats, pour plus de liberté à l'initiative pour les habitants, à condition qu'un certain ordre soit respecté dans le quartier, dans le lotissement, dans la ville. Aussi, l'espace privé de la parcelle et de la maison peut se façonner avec son autonomie et créativité. Les philosophes soulignent le lien avec la liberté : « *...la ville est ce territoire à la fois géographique et imaginaire qui rend libre. La forme d'une ville rend possible l'apprentissage de la liberté, à commencer par la liberté vis-à-vis de la ville d'origine, qui peut devenir, comme la ruralité d'hier, une aliénation* » (Mongin, 2005)

Notons que Burgess dresse dès 1925 le modèle de la ville concentrique (Burgess, Mac Kenzie, Park, 1925). Le centre d'affaires est entouré par une zone à forte densité où immigrants récents et minorités ethniques cohabitent, elle-même ceinturée par des zones résidentielles de plus en plus aisées en direction de la périphérie (Voir figure 2.7) on peut noter l'organisation de l'espace urbain par la distance au centre.

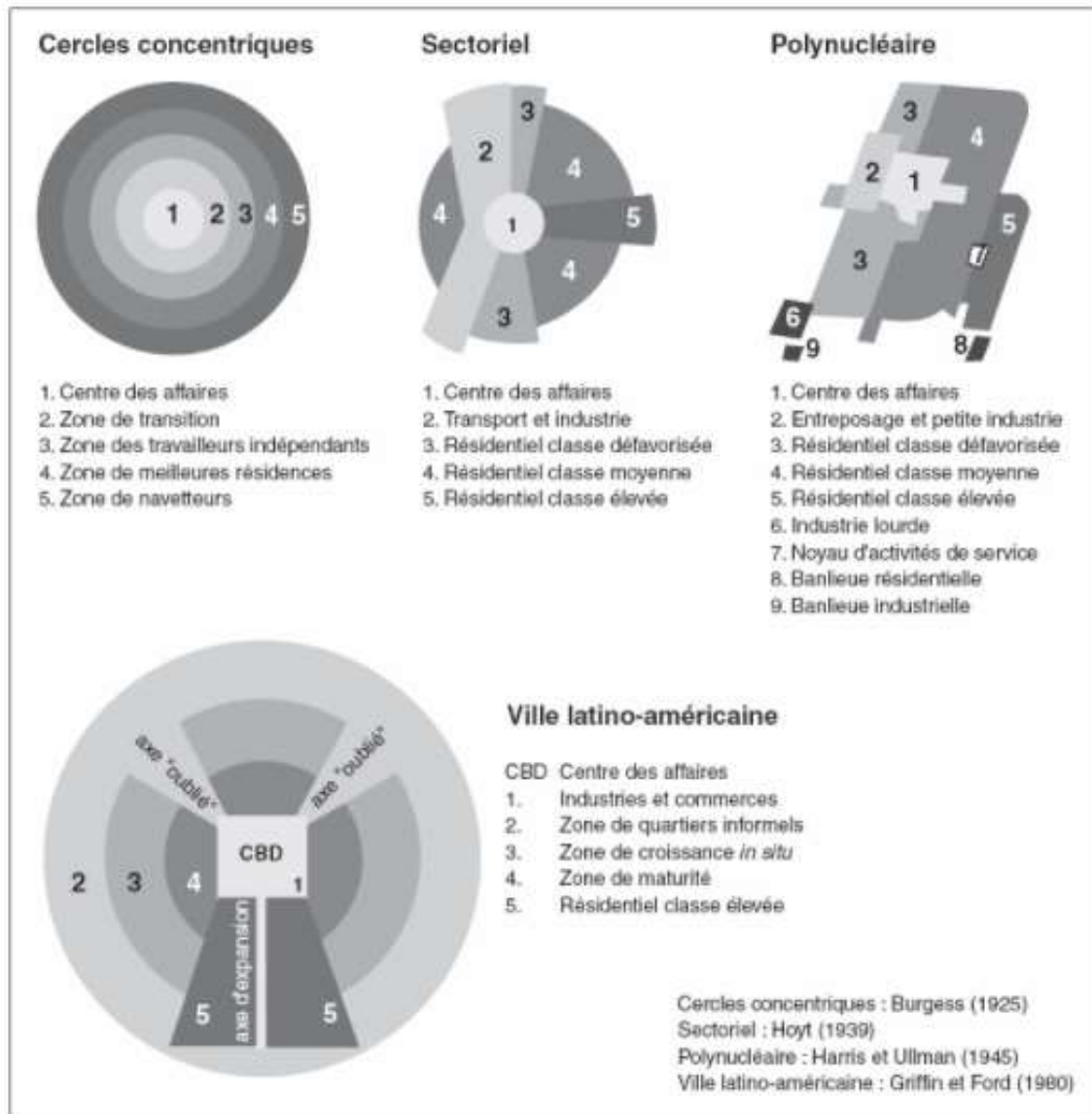


Figure 2.7 Modèles de ville, source Burgess, 1925

2.4 L'EXODE URBAIN, COMME NOUVEAU PHENOMENE URBAIN

La France, comme les autres pays d'Europe, a connu, au XIXe siècle et jusque vers 1970, un exode rural qui a concerné quelque 12 millions de personnes. Il se double désormais d'un exode urbain apparu, depuis 1970 a déjà touché plus de 5 millions de personnes. « *L'exode urbain est plus rapide que ne l'a été l'exode rural* » (Merlin, 2009) selon cet urbaniste et démographe en France, cet exode correspond à un départ de citadins vers les couronnes des pôles urbains (périurbanisation), mais aussi vers des espaces à dominante rurale (rurbanisation). Cet exode urbain a provoqué des conséquences qui ont perturbé la démographie, la vie sociale, la mobilité, l'environnement... cependant l'auteur propose des solutions avantageuses, telle la possession d'une maison avec jardin, tout en en réduisant consommation abusée d'espace et d'énergie.

Dans une interview en 2010, Merlin déclare que les causes de l'exode urbain « *sont diverses. Psychologiques et qualitatives d'abord : avec la vogue de l'environnement apparue à la fin des années 1960, tout ce qui est petit est beau, et la campagne idéalisée apparaît plus agréable que la ville. De plus, les Français ont un goût ancien pour la maison individuelle : toutes les enquêtes (la première date de 1945) le montrent. Une autre cause importante a joué : la banalisation de l'automobile, qui permet de vivre à la campagne et de travailler en ville* » (Merlin, 2010) Le mode de financement du logement a toujours été le facteur dominant de l'évolution du développement urbain. Jusqu'à la Première Guerre mondiale, tout repose sur l'investissement privé, auxquels s'ajoutent quelques investisseurs institutionnels qui dominent très largement.

2.5. LA NOUVELLE CONDITION URBAINE, HABITER LA VILLE DES FLUX PLUTOT QUE CELLE DES LIEUX, ET LA PERTE DE L'URBANITE

Olivier Mongin (2007) propose les fondements d'une réflexion sur la condition urbaine de nos jours, il suppose que « *l'information s'échange immatériellement selon des flux plutôt que dans des lieux : comment, dans ces conditions, refonder des lieux urbains accordés à notre temps ?* » (Mongin, 2007)

Selon lui, la mondialisation provoque la fin des villes-centres, l'inversion du dedans et du dehors, on sera dans « *" l'après-ville ", dans le " post-urbain ". En Europe, nous étions habitués à voir la ville comme un espace circonscrit dans lequel se déroule une vie culturelle, sociale et politique rendant possible une intégration civique des individus... Nous voici maintenant confrontés d'un côté à des métropoles gigantesques et sans limites, et de l'autre au surgissement d'entités globales, en réseau, coupées de leur environnement...La fragmentation et l'étalement chaotique vont-ils inéluctablement l'emporter ? Sommes-nous condamnés à regretter la palis grecque, la ville de la Renaissance, le Paris des Lumières, les grandes villes industrielles du XIX^e siècle ?* » (Mongin, 2007)

On assiste dans les villes contemporaines à habiter la ville des flux, suite à l'accélération de l'urbanisation. Ce qui a provoqué « *une perte sensible de l'urbanité, de cette qualité de la vie en ville que l'on avait pris l'habitude d'associer à la centralité, aux places, aux rues. Non que ces lieux disparaissent, à proprement parler. Mais ils deviennent des objets patrimoniaux et paraissent plus destinés aux touristes qu'aux habitants. Sommes-nous alors placés devant un phénomène inéluctable qui ne laisserait pas d'autre possibilité que la célébration nostalgique de cette ville que nous avons perdue ?* » (Donzelot, 2013)

La fin des villes-centres

Saskia Sassen (1996) avec ses recherches sur *la Ville globale*, en se basant sur l'exemple de 3 grandes villes, Tokyo, New York et Londres, nous expose la façon d'émergence d'une nouvelle figure urbaine, différentes des grandes capitales de l'ère industrielle. Ces dernières qui organisaient les territoires autour d'elles, diffèrent des villes globales qui se détachent de leur environnement pour se lier entre elles des frontières nationales. Dorénavant elles seront composées de firmes internationales et de services de haut niveau de nécessité : banques, services de recherche, de publicité.

L'urbanisation accélérée a fait émerger non seulement des villes globales, mais a généré aussi des villes géantes, des mégapoles d'Asie ou ces grandes villes portuaires comme Singapour. D'un autre côté, le numérique, va augmenter le régime des flux et va favoriser l'existence dans un même monde urbain, d'importantes quantités de gens et d'activités.

« Prendre en compte ce renversement comme clef de l'urbanisation généralisée porte à considérer que l'enjeu qu'il recouvre n'est pas seulement économique et social mais anthropologique et urbanistique. C'est là tout le sens du livre qu'Olivier Mongin vient de consacrer à la « ville des flux » Comment apprécier l'impact de cette prévalence des flux sur les lieux dans notre manière d'être au monde, de l'habiter ? Peut-on l'infléchir et comment ? Telles sont les questions que pose l'auteur et qu'il traite avec la modestie requise par leur ampleur. Une modestie qui le porte à reprendre et synthétiser à sa manière toutes les analyses produites sur le sujet depuis l'ouvrage matriciel de Saskia Sassen » (Donzelot, 2013)

L'inversion du dedans et du dehors

Pour Olivier Mongin (2007), Habiter est considéré comme une compétence humaine basée sur l'équilibre entre l'intérieur et l'extérieur, mais ce dernier a subi d'importants changements, dû au fait d'un urbanisme fonctionnel qui a convertit l'habiter, par le logement dans les années cinquante, et dû également à la forme du résidentiel privé, tant convoité par les habitants du périurbain.

Par conséquent, on verra naître un déséquilibre entre l'intérieur et l'extérieur de l'espace l'habiter qui sera replié beaucoup plus sur le privé. Mais cet équilibre sera facilement rétabli grâce à la connexion d'internet qui fusionne les rapports privés et publics.

Cette modification du rapport entre le dehors et le dedans ne concerne pas seulement l'habitat, mais touche également tous les domaines du déplacement terrestres comme les autoroutes qui

étouffent les paysages environnants, ou des transports maritime où l'importance de l'espace maritime réduit la limite entre la terre et la mer.

Les connexions font les villes

Comment cette prévalence des flux sur les lieux affecte-t-elle l'urbain ? En redessinant les formes de celui-ci en fonction de la nature des connexions qui y donnent accès. On a ainsi un hyperurbanisme associé aux structures portuaires et aéroportuaires. Ce sont des espaces de mobilité permanente où la station n'est que transitoire. Et, plus la ville se branche sur ces espaces de connexion intense, plus elle se démarque de la ville historique. Dubaï constitue l'illustration extrême de cette forme d'urbanisme. C'est en effet une ville construite toute en hauteur, autour de ses ports et aéroports. Elle constitue la vitrine par excellence du Moyen-Orient... tout en restant une ville sans habitants. Si l'on considère que ceux qui tirent profit de ce lieu vivent ailleurs, dans le désert, sous leurs tentes.

Mais on trouve aussi bien un hypo-urbanisme, celui qui correspond aux vitesses lentes, à la voiture principalement puisque ces zones se définissent par cette seule et unique modalité d'accès. De cet urbanisme minimal, les suburbs américaines ont fourni la première illustration historique, bien avant le déploiement du pavillonnaire en Europe, à raison de la disponibilité de ces espaces sauvages (ou plutôt, faudrait-il dire : dont les sauvages qui les peuplaient avaient été chassés). La voiture y est d'une beauté plus manifeste que la maison, tant l'on habite autant le moyen d'accès que son but ! Entre ces deux figures extrêmes que sont l'hyperurbanisme et l'hypo-urbanisme, la ville historique devient un espace parmi d'autres, voué aux étudiants et aux retraités, au commerce, aux services et à la culture.

La fonction de centralité se perd au profit des ronds-points qui se multiplient et reconfigurent le paysage en orientant les déplacements vers les vieux centres historiques, les nouveaux centres commerciaux, les zones périurbaines et les lieux d'hyperconnexion (gares Tgv, ports et aéroports).

La voiture est devenue le principal vecteur dans cet urbanisme « franchisé » un « container roulant » comme le dit Olivier Mongin pour souligner combien la rue a perdu sa signification de lieu de rencontre. Sans doute voit-on l'espace piétonnier réapparaître dans les rues des villes historiques. Face à une mondialisation subie, qui transforme la ville, modifiant l'habiter et de l'urbain, et conduisant à la perte des qualités de la ville historique. Par quel moyen on peut faire monde par la ville ? Et Comment y faire société ?

Comment faire monde par la ville

Selon Mongin (2007) Comment la réinscrire sur terre au lieu de la laisser devenir un nœud de connexions parmi d'autres, comme les autres ? En la réinscrivant dans son contexte, en revalorisant son site, en retrouvant le sens du paysage, le rapport au monde justement que celui-ci apporte. Il serait donc intéressant de remettre la nature dans la ville. La ville historique était loin de la nature et créait son propre monde. Ce qui doit changer En pensant la nature comme un monument et non comme un surplus décoratif, ce qui permettrait la dilatation de l'urbain dans le monde contemporain. Il constitue un enjeu majeur pour les urbanistes, une manière de faire prévaloir l'importance du site dans la conception des programmes urbains, de rééquilibrer donc le rapport entre les lieux et les flux.

Comment faire société par la ville

Selon Mongin (2007), comment raccorder l'hyper et l'hypo-urbanisme et éviter cette ville franchisée rythmée par les seuls ronds-points distribuant les lieux à travers la seule gestion de la mobilité ? En reconfigurant les territoires pour qu'ils participent d'un ensemble. Un ensemble qui associe l'urbain et le rural, qui institue une multiplicité de pôles reliés entre eux afin d'éviter cet espace sectionné en une série de cercles concentriques comme cela reste la tendance dans les grandes villes européennes. La métropole doit avoir pour rôle de concrétiser cette alternative à la ville globale et de contrer les travers sociaux de celle-ci en Elle rassemblant tous les territoires qui composent un ensemble et ainsi d'élargir la ville plutôt que de faire de la ville un mécanisme de séparation.

2.6 LA REALITE URBAINE CONTEMPORAINE

Yves Chalas (2001) dans son ouvrage, villes contemporaines, s'interroge sur la façon de représenter et comprendre la réalité urbaine ? *« Cette réalité est celle d'une naissance. Les anciennes figures inhérentes aux villes d'hier : la ville de l'harmonie classique, la ville de l'unité formelle du point de vue architectural, la ville essentiellement minérale, la ville dense, la ville au centre unique, la ville de l'étendue au contour net, la ville bien séparée de la nature environnante... sont aujourd'hui relayées par d'autres figures constitutives des villes contemporaines. L'ouvrage analyse les sept figures majeures de la ville contemporaine du XXI^e siècle : la ville mobile, la ville-territoire, la ville-nature, la ville polycentrique, la ville au choix, la ville-vide et la ville à temps continu »* (Chalas, 2001)

2.7 LA VILLE A TROIS VITESSES

Donzelot, dans son article « **la ville ne fait plus société** » (2004) s'interroge « *Quand la ville aurait-elle justement fait société ? Durant l'ère industrielle ? Elle résonnait alors du conflit des classes, et leur séparation dans les lieux d'habitat ... à ruiner tout sentiment d'appartenance à un même collectif. Sous l'Ancien Régime ? Sans doute les villes offraient-elles alors le spectacle d'une grande variété de conditions à travers la bigarrure des habits propres à chaque catégorie sociale...* »

En France, le même auteur parle de la ville à trois vitesses ou l'entre soi détermine une partition en trois territoires :

- les quartiers centraux, monopolisés par les gentrifiés
- les banlieues, refuge des classes populaires et
- le périurbain, univers par excellence des classes moyennes.

Quel que soit le néologisme adopté, l'essentiel à retenir est que la centralité se charge de nouveaux sens en se reconfigurant : elle ne se fixe plus au centre mais se déplace à la périphérie. L'éclatement en périphérie des espaces résidentiels de vie liés au commerce et à la consommation s'accompagne de la constitution de nouvelles formes de spécialisation des territoires : la ville franchisée (Mangin, 2004).

2.8. LA VILLE EST UNE ASSOCIATION DE DENSITE ET DE DIVERSITE, LES DEUX GRANDS MODELES D'URBANITE

Selon Jacques Lévy (1997) on ne peut trouver dans le monde contemporain, que deux modèles, qu'on peut appeler l'un, le modèle d'Amsterdam (à urbanité forte) l'autre le modèle de Johannesburg. Le tableau suivant (voir Tableau 2.1) résume cette opposition. Les indicateurs retenus pour comparer les deux modèles reposent sur : la densité, la compacité, l'inter-accessibilité des lieux urbains, présence d'espaces publics, coprésence habitat/ emploi, diversité des activités.

	« Amsterdam »	« Johannesburg »
Densité	+	-
Compacité	+	-
Interaccessibilité des lieux urbains	+	-
Présence d'espaces publics	+	-
Importance des métriques pédestres	+	-
Co-présence habitat/emploi	+	-
Diversité des activités	+	-
Mixité sociologique	+	-
Fortes polarités intra-urbaines	+	-
Productivité marchande par habitant	+	-
Respect de l'environnement naturel	+	-
Auto-évaluation positive de l'ensemble des lieux urbains	+	-
Autovisibilité et auto-identification de la société urbaine	+	-
Société politique d'échelle urbaine	+	-

Tableau 2.1 : Les deux modèles d'urbanité contemporains, une proposition d'indicateurs d'urbanité source (Levy, Lussault, 2003)

Cette typologie élémentaire est l'une des conséquences d'une démarche visant à réintégrer l'urbanité (qui fait de la ville un objet social spécifique) dans le mouvement théorique de la géographie, à partir d'une définition simple : la ville est une association de densité et de diversité. Dans le cadre de cette approche, une série de distinctions ont été opérées dans les études de la ville/son potentiel), entre urbanité relative (intensité des interactions quelle que soit la taille) et urbanité absolue (masse d'interactions), entre métriques piétonnes (transport public sur foot) et des métriques automobiles, entre territoires et réseaux. Toutes ces composantes et leurs effets sur toute la vie urbaine opposent les deux types. Le modèle d'Amsterdam, avec son plan radioconcentrique et ses traces d'enceintes successives, se base sur un système de fossés et de canaux (voir Figure 2.8)

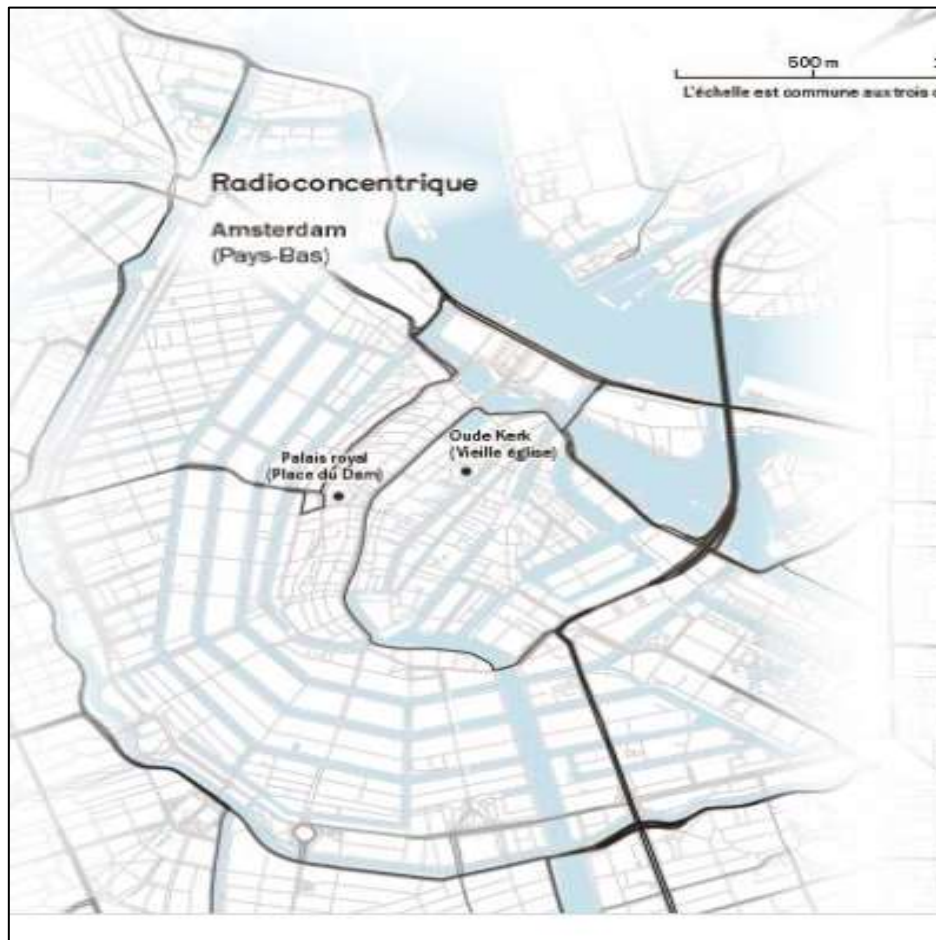


Figure 2.8. le modele d'urbanite amsterdam. Source, Burgel, 2015

La ville tend à maximiser le bénéfice de la concentration, c'est-à-dire la présence et l'interaction communes de la majorité des acteurs sociaux. Seul l'individu a la vie privée tout au long de sa vie, c'est-à-dire qu'il a droit à l'isolement.

En revanche, dans le modèle de Johannesburg, la séparation sous toutes ses formes structure l'espace urbain, qui à bien des égards n'est qu'une mosaïque de quartiers fonctionnels et sociologiquement (voire ethniquement) homogènes et partiellement fermés (Figure 2.9) Avec son identité forte, sa bourgeoisie, qui a soutenu pendant des siècles un projet de société urbaine qui allie liberté de marché et solidarité socio-politique, avec la cohérence et la continuité de sa politique urbaine, Amsterdam exprime clairement ce qu'est spécifiquement la ville européenne.

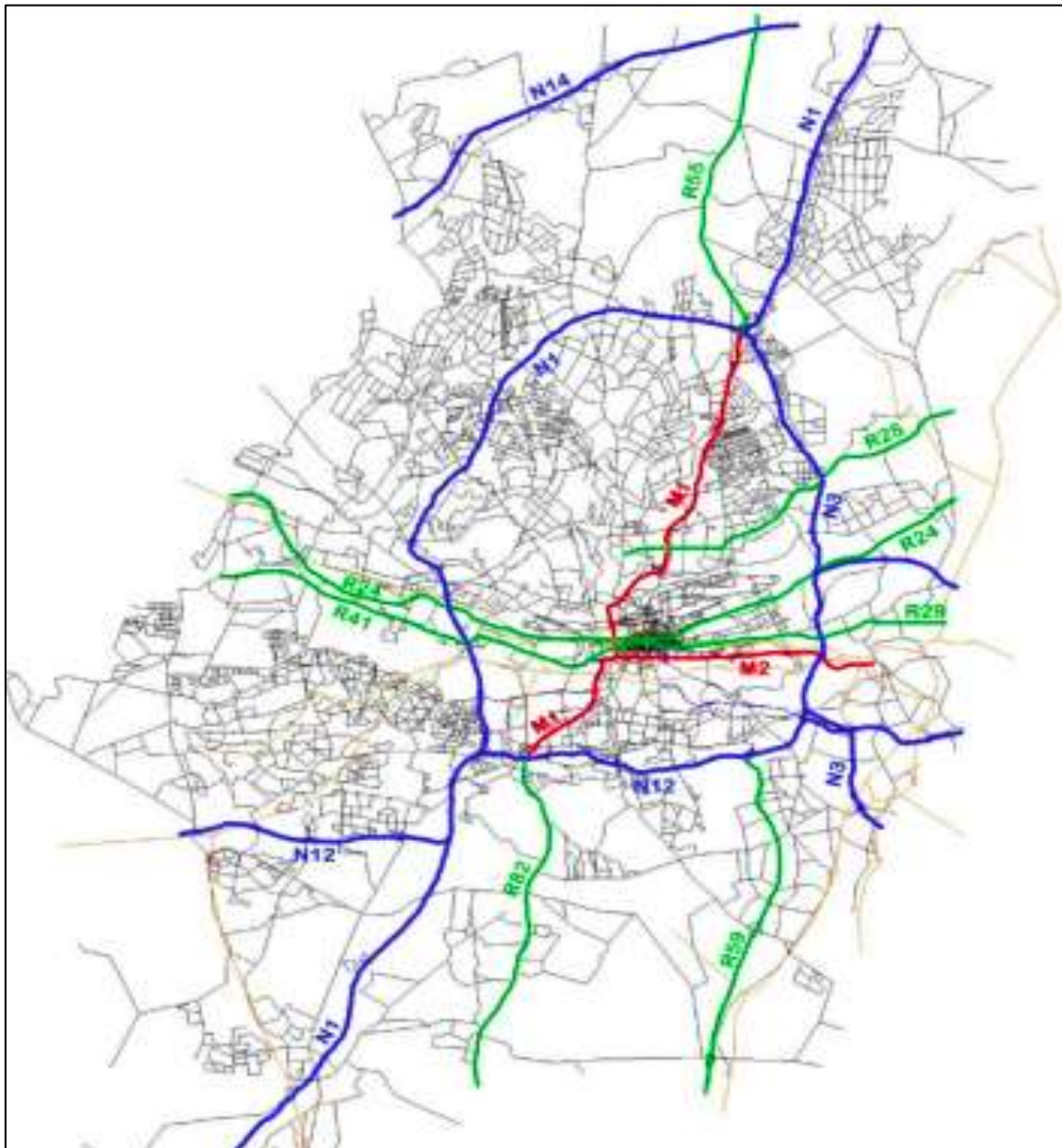


Figure 2.9 Le modèle d'urbanité Johannesburg

Source : <http://www.codatu.org/wp-content/uploads/2014-Johannesburg-Transports-Voirie-OK.pdf>

Débat sur le retour de la ville

L'article concernant Le règne de l'urbain et la mort de la ville, a toujours été une référence importante de la recherche urbaine. Selon Brenner (2014) malgré l'évolution remarquable de l'urbanisation, et la généralisation des débats sur l'urbain, les grandes les villes ne sont pas mortes. « *Plus encore, les lieux où la densité et la diversité sont les plus élevées, au centre des grandes villes, sont toujours un peu plus associés aux acteurs politiques, symboliques et économiques majeurs* » (Bisson, Charmes, Kennedy, Pinson, Josselin, 2020)

2.9. L'urbain dans le monde arabe

Selon Jean-Luc Arnaud (2005) dans le monde musulman méditerranéen trouve son origine dans la réponse d'un groupe de chercheurs qualifiés d'urbaines et à la volonté de contribuer à renouveler leur point de vue dominant. Tant d'un point de vue technique que disciplinaire, la plupart des recherches qui sont attribuées au champ de l'urbanisme dans le monde musulman méditerranéen considèrent la ville comme un cadre unifié et libre, comme un lieu d'observation simple et privilégié pour le bénéfice de la population qui s'agglutine. Pour calibrer les limites de cette attitude et les approches monographiques qui en découlent, nous avons proposé à la fois aux chercheurs spécialisés dans les villes et à ceux qui les rencontrent dans leurs travaux dans différents domaines, ou approches de penser à la façon dont la ville se manifeste.

Ces questions sur la nature du phénomène de la ville tentent d'examiner comment cette dernière peut être définie comme un objet de recherche indépendant « *Cela semble favorable dans un contexte de poser aux villes du littoral sud méditerranéen les questions que celles du nord posent à celles du nord depuis plusieurs décennies. Ces questions coïncident avec celles qui se focalisent actuellement sur le monde actuel, pas seulement arabe et musulman, et qui ont notamment pouvoir sur et dans la ville (sa nature, ses acteurs, ses formes et ses moyens), les Territoires (ses familles) renvoient aux organisations, à leurs relations internes et externes, à leurs rythmes différents) et à la notion d'héritage matériel et immatériel* » (Arnaud, 2005)

Une double modification de la norme d'observation a été proposée aux auteurs de cet ouvrage, afin de casser avec l'aspect monographique de la majorité des recherches. D'abord une extension de cet avis qui propose de regarder la ville d'en haut et d'évaluer les caractéristiques la distinguant des espaces non urbains. « *Il ne s'agit pas de chercher une différence binaire, mais de comparer les organisations, les diversités et les interpénétrations possibles entre les deux mondes. D'autre part, il a été proposé, à une échelle plus fine, comment s'organisent les différences au sein de la ville, comment la densité et la masse des composants (attributs, fonctions et populations) qui caractérisent la ville déterminent les modalités de sa coexistence* » (Derycke et al. 1996)

Il apparaît également que la variété des définitions possibles découle de celle des chercheurs. Essentiellement issu de la discipline des auteurs, le phénomène urbain est analysé sous des angles distincts. « *Les historiens des trente dernières années, par exemple, ont privilégié une approche économique - la ville est avant tout un marché, un lieu d'échange - tandis que les sociologues, de leur côté, ont préservé la pluralité des pans de la population urbaine et ses formes de coexistence, tandis que la ville se caractérise par une forme particulière*

d'organisation spatiale pour les géographes et les urbanistes. La position des auteurs dans l'espace et l'échelle à laquelle ils analysent le phénomène urbain conduisent également à des définitions différentes. Pour certains, la ville est avant tout le lieu de gouvernement sur un territoire ou des réseaux qui s'étendent au-delà. Pour d'autres, c'est un lieu de concentration ou d'activité» (Histoire et urbanisation, 1970)

Une explication à cela est la diversité inhérente de l'objet. Le phénomène urbain varie dans le temps et selon les lieux où il se déroule ; Ainsi, une définition est appliquée à un contexte : une certaine période, un lieu ou une certaine aire culturelle. Concernant « *Les villes du monde musulman méditerranéen* » sont soumise à « *l'hypothèse que ce monde, malgré ses différences internes, est relativement homogène* » (Arnaud, 2005)

La position scientifique des auteurs joue également un rôle dans les définitions « *Le phénomène urbain n'est pas un objet que l'on peut immédiatement examiner. Au contraire, c'est une construction du chercheur qui participe à l'échange scientifique et en interaction avec les intérêts du personnel politique et de la pratique urbaine. Ainsi, les définitions possibles sont sujettes à changement quel que soit le sujet. Les différences entre les points de vue sont parfois très sensibles*» (Beaujeu-Garnier et Chabot, 1963)

2.10 CONCLUSION

De ce qui précède, il apparaît clair la ville peut être définie comme un objet important dans les recherches urbaines, et qu'avec le développement des métropoles, le terme d'urbanité se vide petit à petit de son sens. Jacques Lévy compte parmi les premiers chercheurs qui ont considéré l'urbanité comme mesurable et quantifiable, avec des indicateurs spécifiques permettant cette quantification.

Dans la ville arabe, les chercheurs proposent de regarder la ville d'en haut (la ville des concepteurs) et d'évaluer ce qui la distingue de la ville d'en bas (la ville des usagers), la ville où s'organisent les interactions entre espaces et individus, à différentes échelles (le quartier, la ville, l'agglomération) les adaptations et les transformations, les compétences qui s'y construisent ; le renouvellement des pratiques à partir du contact entre populations de différentes origines et catégories sociales, etc., le but est d'identifier et d'analyser des éléments générateurs des recompositions socio-spatiales des quartiers de la ville.

Le chapitre suivant (troisième) sera consacré à l'étude du fait urbain et les mutations de la ville, qui s'imposent comme une entrée majeure pour la compréhension de l'évolution de nos sociétés contemporaines, surtout que le thème relatif à la ville devient ces dernières années un projet d'actualité, un champ d'étude et un objet d'opérations de recherche scientifiques.

CHAPITRE III : FAIT URBAIN ET MUTATION DE LA VILLE ALGERIENNE

L'étude du fait urbain nous paraît opportun à saisir pour une meilleure compréhension de la fabrication de l'urbain et des processus de production des villes, leur évolution, des problèmes urbains qui en découlent, des formes de mutation subies et d'urbanités émergentes. Mais la ville est aussi un milieu géographique et économique qui se transforme en permanence, sous la pression des groupes sociaux, par exemple sous l'effet de l'exode rural et l'intensification des mobilités, mais elle change aussi à la suite des bouleversements technologiques (automobile, électricité, techniques de communication, etc.).

« En Algérie et plus largement dans les pays maghrébins, les mutations urbaines liées à la redéfinition des centralités commerciales surtout et des pratiques des habitants, constituent à l'heure actuelle des problématiques saillantes du fait urbain. En effet, c'est par le biais de ces mutations que la centralité urbaine continue à se situer au-devant de la scène des débats scientifiques locaux. Sous l'impulsion des habitants, des acteurs économiques privés et publics, ces mutations s'imposent à toutes les échelles urbaines (centre, péricentre et périphérie). (Alla-Eddine Fenchouch and Rachid Tamine, 1997)

Les métropoles algériennes sont les plus touchées par les mutations urbaines en raison de l'énormité des investissements qui y ont cours, il est néanmoins intéressant d'examiner le rythme de ces mutations et leurs impacts sur l'espace urbain. Plusieurs recherches académiques ont fait état de publication. A citer les travaux sur la question urbaine en Algérie (Sidi Boumediene Rachid, 1996, 2016) Belguidoum (2008, 2018) SPIGA (2004), SRIR Mohamed (2016) Kerdoud (2017)

La ville Algérienne devient ces dernières années, un sujet d'actualités et de projets de recherches multiples. Selon Chorfi (2019) cette dernière, connaît ces dernières années certains dysfonctionnements urbains, suite à une politique d'urbanisation qui a privilégié l'étalement par une juxtaposition des programmes et une consommation foncière irrationnelle, induisant un développement chaotique et inquiétant.

La notion de fait urbain est proche de celle d'urbanisation. Selon Pierre Merlin, « *alors que la seconde est classique (l'urbanisation), c'est un processus qui s'intéresse à une évolution dans le temps et dans l'espace c'est-à-dire dynamique. Le premier s'attache à un état de fait à un instant donné et dans un espace défini donc suppose une approche statique. Fait urbain et urbanisation caractérisent une situation et une évolution spontanée et s'opposent à l'urbanisme qui implique une intervention volontaire et planifié* » (Merlin, 2018)

Comprendre le fait urbain, c'est d'abord l'appréhender comme un processus et non un état figé. Il est dynamique, complexe et parfois singulier (Belguidoum, 2012) Notons également qu'il ne suffit pas de limiter les faits et les conséquences sur l'urbain aux politiques de l'Etat, mais ils dépendent également de tous les acteurs de la ville. Avant d'aborder le fait urbain en Algérie, il nous semble intéressant de saisir son évolution dans le monde et son impact sur la ville, ceci pour une meilleure maîtrise de la question. L'étude du fait urbain considère la ville comme entité socio- culturellement viable s'inscrivant dans une évolution caractérisée par la mondialisation qui l'affranchit de toute contrainte spatiale.

3.1 LE FAIT URBAIN DANS LE MONDE

Une des caractéristiques principales du fait urbain dans le monde contemporain a été l'urbanisation accélérée qui s'est traduite par l'augmentation de la population urbaine mondiale et du taux d'urbanisation (bonvalet, 2019). Le nombre de la population urbaine ne cesse d'augmenter « *En un siècle, le nombre de citadins au niveau planétaire a en effet été multiplié par 12. En 2009, pour la première fois de son histoire, la population mondiale est devenue majoritairement urbaine : plus de 3,7 milliards d'individus résident désormais dans une ville, soit plus de 50 % de la population mondiale. Chaque année, ces urbains sont rejoints par 60 millions d'autres, si bien qu'en 2030 ils seront environ cinq milliards, C'est surtout en Asie et en Afrique que la croissance des villes sera la plus forte : d'ici à 2030, la population urbaine de ces deux continents doublera. ...L'hypothèse d'Henry. Lefebvre, qui prévoyait une urbanisation totale de la planète, se vérifie de plus en plus*» (STEBE, MARCHAL, 2014) une estimation a été établie Burgel (2015) concernant la croissance de la population urbaine dans le nord et le sud de la planète, qui prévoit une augmentation mondiale de 5.5 en milliards d'habitants en 2030, alors qu'on ne l'estimait qu'à 0.8 milliard en 1950, les Pays en développement ont toujours la plus grande part (Voir Figure 3.1)

Il est à rappeler que les transports urbains qui ont permis la transformation structurelle des villes (surtout dans les pays de l'Europe et de l'Amérique) sont également la cause de l'apparition de nouveaux problèmes liés au fait urbain. Ils ont facilité la mobilité des ménages et leur installation dans le milieu rural, loin de la ville « *la réalité territoriale du fait urbain se brouille [...]. Avec le développement de l'automobile et des transports en commun, la population active des villes réside aujourd'hui loin des centres, dans un cadre de vie que l'on peut qualifier de rural, mais tout en participant à la vie urbaine.* » (Grafmeyer, 2015)

Croissance de la population urbaine dans le nord et le sud de la planète 1950-2030 (en milliards d'habitants)				
	1950	1975	2000	2030 (projection)
Monde	0.8	1.5	2.9	5.5
Pays développés	0.5	0.7	0.9	1.1
Pays en développement	0.3	0.8	2.0	3.9

Figure 3.1 croissance de la population urbaine dans le nord et le sud de la planète, Source Burgel, 2015

Concernant des pays en voie de développement, leurs grandes villes connaissent des problèmes de surpopulation qui fragilise leur économie à cause de l'exode rural et du taux d'urbanisation qui ne cesse d'augmenter passant de 16.8 en dans les années cinquante à 43.7 dans les années 2000. Cette situation a induit un taux d'investissements élevé et une densité importante affichés surtout en centre-ville de ces villes (Voir Figure 3.2)

Taux d'urbanisation (% de la population urbaine dans la population totale)			
	1950	1975	2000
Pays développés	53.3	68.3	79.3
Pays en développement	16.8	28.1	43.7
Monde	29.9	39.0	51.0

Figure 3.2. Taux d'urbanisation de la population urbaine 1950-2000, source Burgel, 2015

C'est aussi le cas des villes d'Amérique latine, qui connaissent des problèmes d'urbanisation suite aux migrations de l'époque coloniale qui a généré un accroissement de la circulation automobile et par la suite un sérieux problème de pollution urbaine. Quant à l'Asie, elle est connue pour par sa surpopulation urbaine et l'expansion de son économie. L'exemple le plus relatant est la Chine, dont la population atteint 1,4 milliard en 2020. L'Inde aussi connaît un essor démographique considérable, il est de l'ordre d'un milliard 200 millions en 2001, d'où la politique de résorption de l'habitat précaire pour remédier à ce désordre. Rappelant que les pays africains, encore actuellement les moins urbanisés. L'exemple du Caire est aussi intéressant à saisir, car il a été classé 1^{ère} mégapole en Afrique. (Voir figure 3.3)

On peut également citer le concept de la ville globale, évoqué par Saskia Sassen (1991) qui considère que le critère déterminant qui la caractérise, est la spécialisation dans des fonctions supérieures de gestion et ensuite l'intensité des connexions. Les infrastructures n'ont jamais été aussi nécessaires, les métropoles possèdent plus d'autoroutes, de ports, de voies ferrées et de passages aériens, et la fonction productive y est toujours importante. Selon l'auteur, 100 villes recouvrent 6 % de la richesse urbaine pour seulement 25 % de la population urbaine

A l'origine de l'accroissement de ces mégapoles géantes, on peut citer d'abord l'exode rural ensuite l'importance de l'accroissement naturel due à priori au solde entre les naissances et les décès, et parfois aux vagues migratoires suite aux guerres actuelles donnant naissance à des camps de réfugiés. L'absence des services de santé et d'éducation du monde rural, n'a fait qu'augmenter le processus d'ascension (Verdeil E., 2020)

Citons l'exemple de la Croissance urbaine du Caire (voir Figure 3.3) cette explosion urbaine du Caire qui compte aujourd'hui 15 millions d'habitants a engendré un étalement urbain très important réalise le Song des axes routiers en direction des villes nouvelles censées désengager la capitale. Cette Périurbanisation a beaucoup de mal à être endiguée par les autorités locales. Le classement des villes mondiales, proposé par le géographe Eric Verdeil (2020) dans son ouvrage « l'atlas des mondes urbains » (voir figure 3.4) décrit que sept personnes sur dix, vivent en ville.

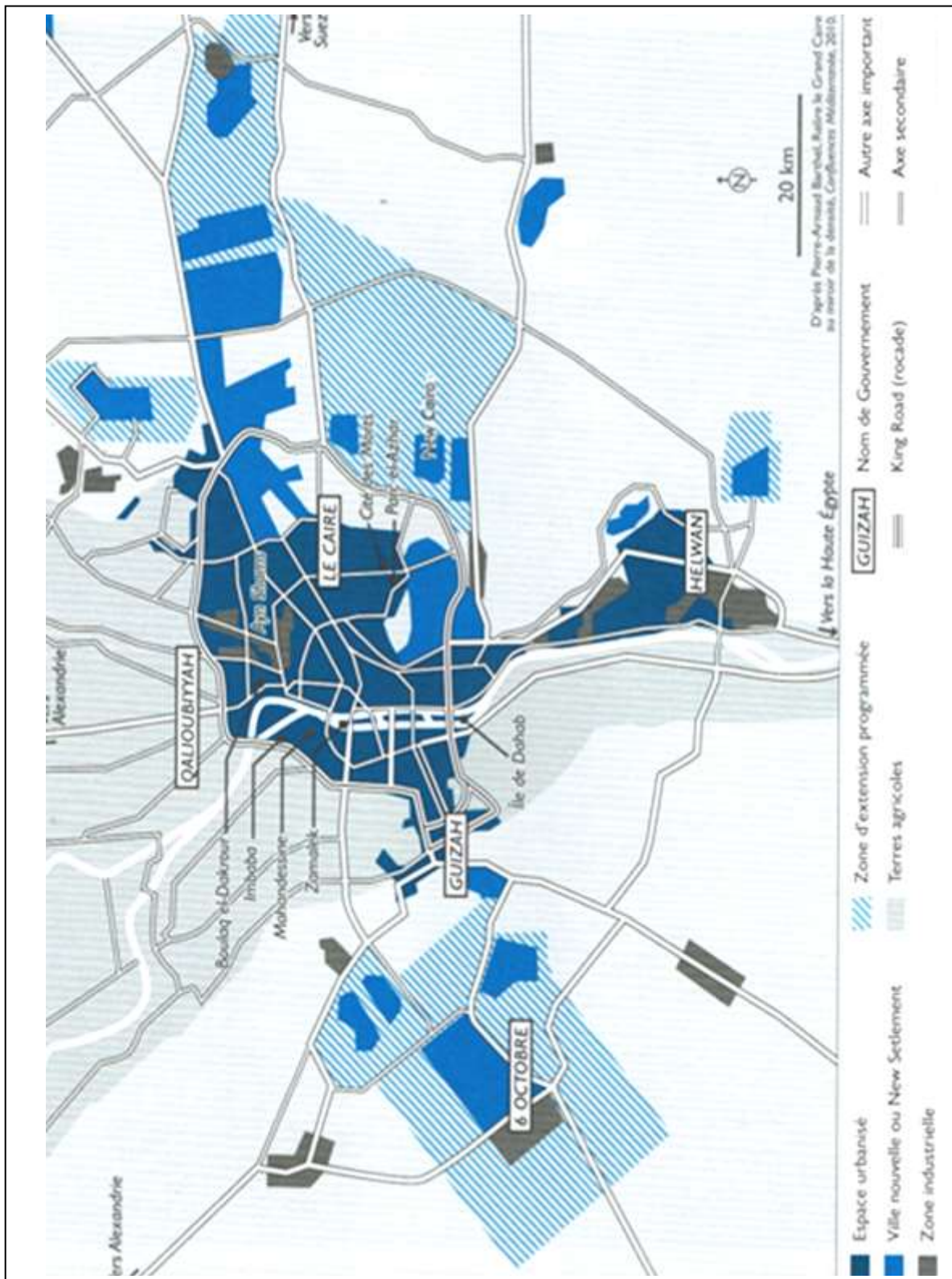


Figure 3.3 croissance urbaine du Caire, source Burgel, 2015

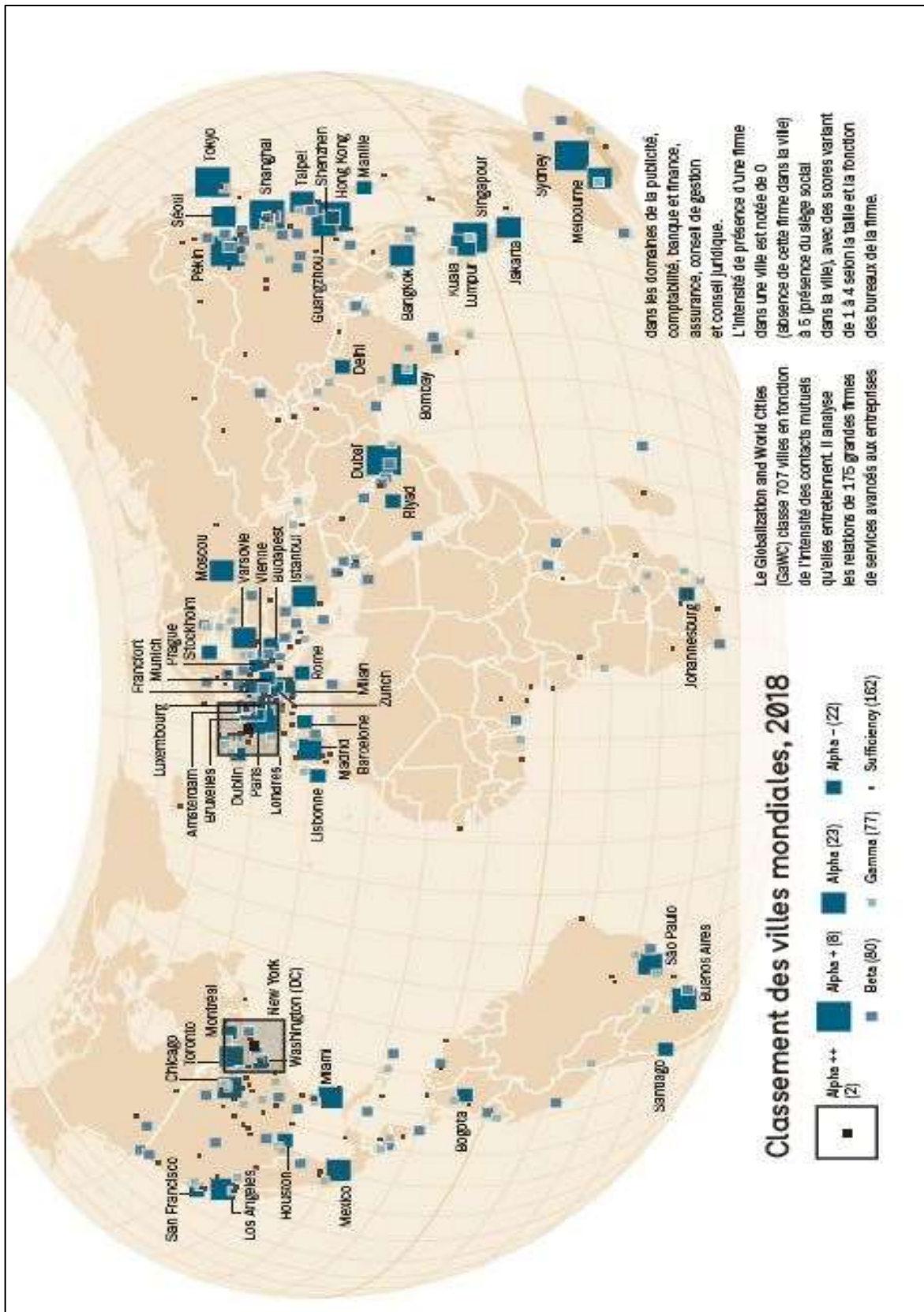


Figure 3.4 Classement des villes mondiales Source : Atlas Des Mondes Urbains, 2020

Un autre exemple à citer concernant la densité urbaine de l'aire métropolitaine de Mexico (voir Figure 3.5) qui s'étend sur deux États (District Fédéral puis, à partir des années 1950, l'État de Mexico) et compte plus de 20 millions d'habitants. La périurbanisation s'est opérée depuis le Centro Historique (le Zocafco) vers la périphérie, rattrapant par endroits des villes comme Nezahualcoyotl. Ce sont ces zones de peuplement qui ont la plus forte densité.

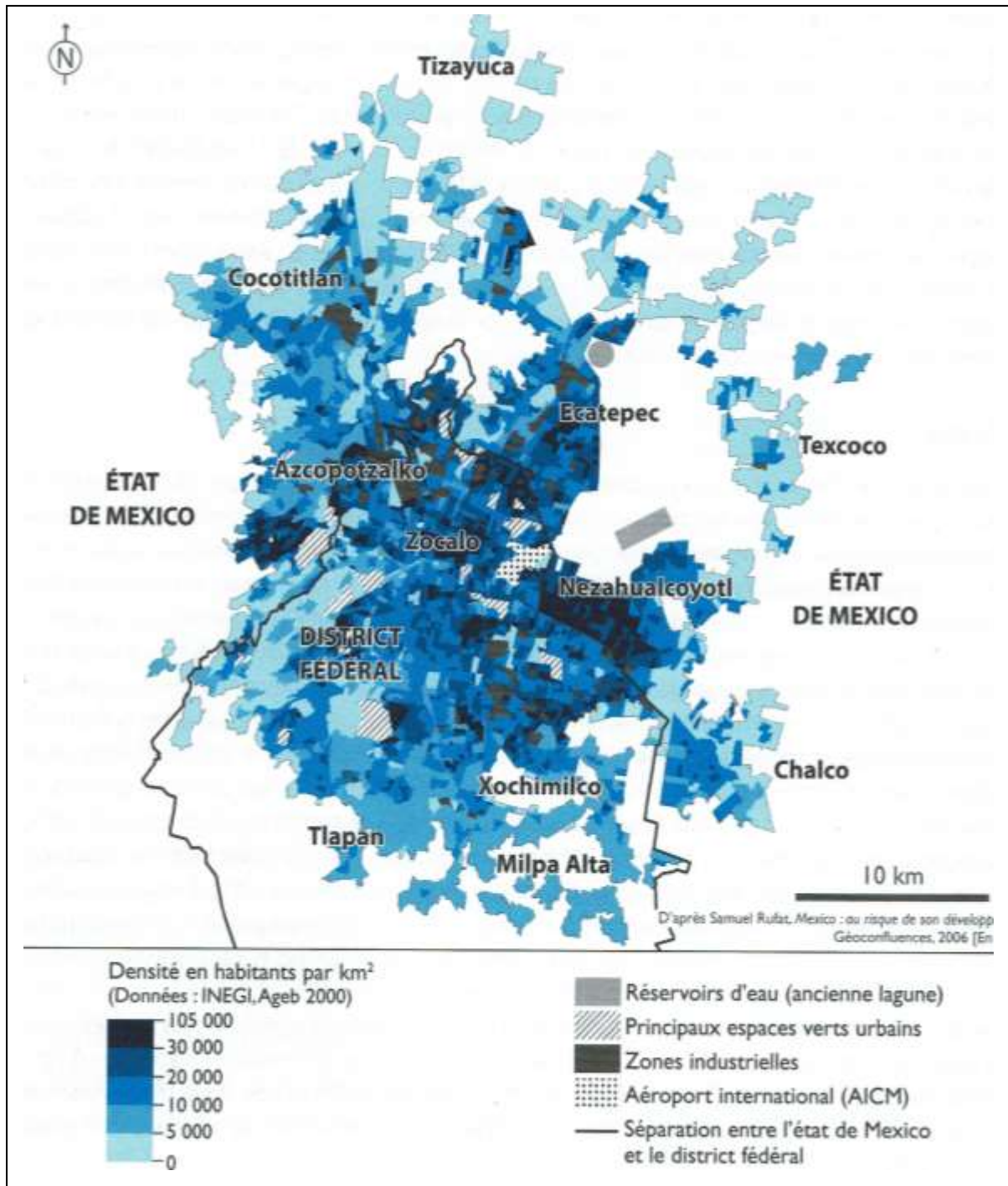


Figure 3.5 : densité urbaine de l'aire métropolitaine de Mexico (200), Amérique du sud, source, Burgel, 2015

LA PLURIDISCIPLINARITE DU FAIT URBAIN

Le fait urbain a été approché par différentes disciplines, en l'analysant à travers différents critères l'urbanisation de la ville, la périurbanisation, les dynamiques morphologiques, les fonctions urbaines, mobilité, ses ordres. Ces études ont tenté d'analyser et d'apporter des solutions, face aux dysfonctionnements de la ville.

De son côté, Mangin traite des formes et structures de la ville contemporaine, et nous éclaire sur les conséquences économiques sociales et morphologiques des éléments structurant la ville, tels que lotissements, pavillons, infrastructures routières, il nous éclaire sur l'urbanisme de secteurs pour les villes franchises. Il défend « *le droit d'une moindre dépendance automobile, une forte hétérogénéité des architectures et d'une véritable diversité d'usages ... il est temps de revenir à l'analyse des faits et des mécanismes urbains contemporains. Tel est l'enjeu. Il est impératif de proposer une grille de lecture des dynamiques morphologiques en jeu. Il y a urgence, car ces modèles, après avoir été mis en œuvre dans les agglomérations et les grandes villes occidentales, sont aujourd'hui planifiés dans les villes moyennes et des campagnes* » (Mangin D. 2004)

L'évolution de la **mobilité** et des réseaux a permis à François Ascher d'évoquer le processus de la révolution urbaine, pour l'auteur « *on assiste à un processus de "révolution urbaine", conséquence de la nouvelle mobilité et des nouvelles technologies de réseaux, selon lui, il faut rompre avec les idéologies urbanistiques du mouvement moderne et admettre les nouvelles formes des modes de vies urbains actuels pour produire et gérer les villes multivariées par un méta-urbanisme, issu de dispositifs négociés plutôt que de plans dessinés, de combinaisons de logiques d'acteurs, de solutions hybrides et de collages stylistiquement ouverts.* » (Ascher F, 1995)

D'autres critères territoriaux ont été pris en considération tel que le rapport centre/périphérie, on peut évoquer pour cela les travaux du Néerlandais Rem Koolhaas, il ne croit pas aux possibilités d'une maîtrise coordonnée des territoires : « *La question centre-périphérique ne se pose plus avec la même insistance. Je pense même que toute idée d'une distinction centre-périphérie doit être abandonnée (...). Il n'y a plus de limites. Partout il y a de la ville et de la campagne (...). Aujourd'hui, on reconnaît les anciens centres, mais pour combien de temps ?... on construira ce cadre hybride qui nous permettra de les faire vivre ensemble. Tout est compatible* » (Koolhaas R. 2000)

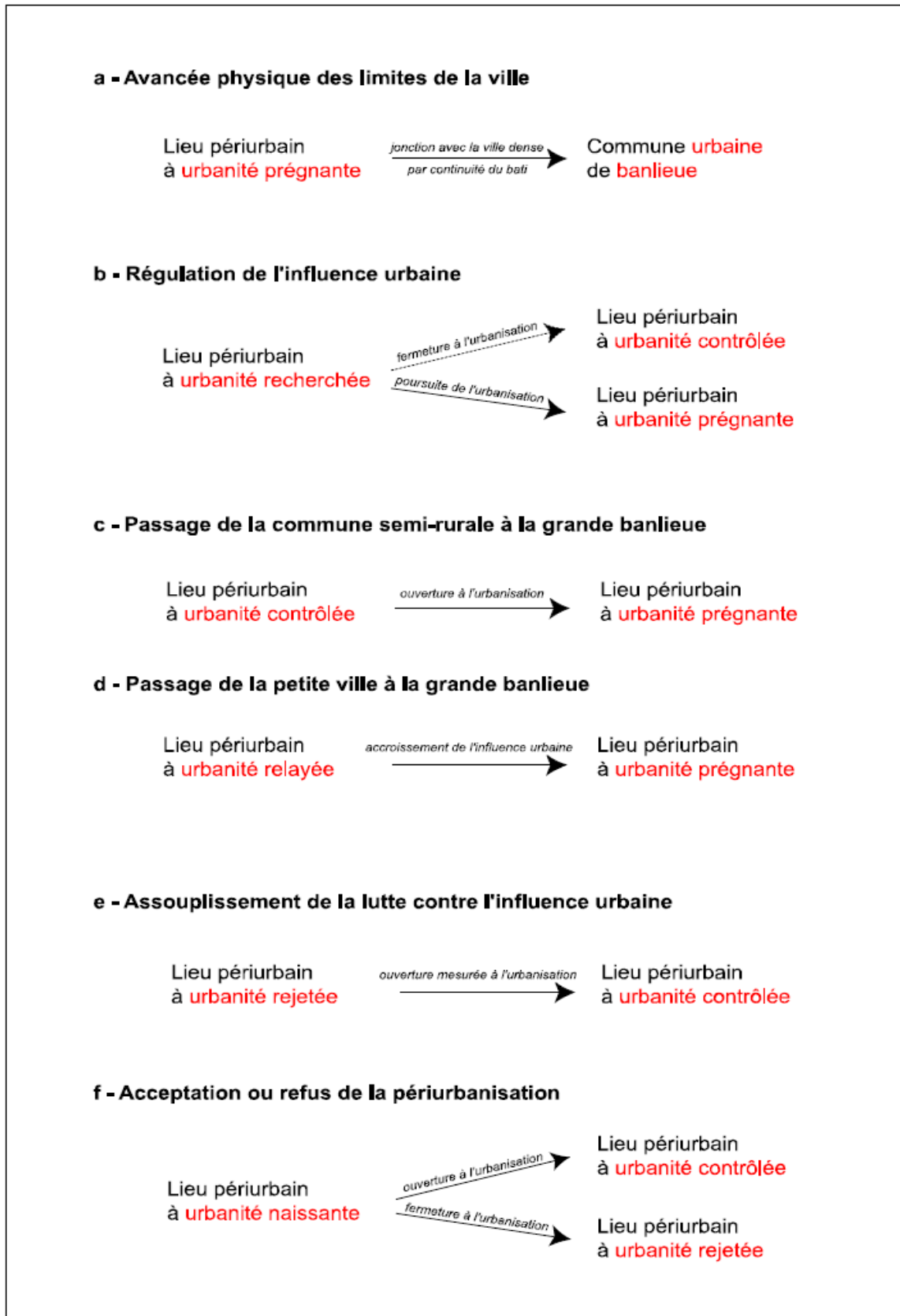


Figure 3.6 : l'urbanité selon les limites de la ville et la périurbanisation,

Source Hervouet, 2005

Ceci nous conduit à parler également du phénomène de la périurbanisation. Selon Berger (2004) les espaces périurbains ont une part importante dans la compréhension du phénomène métropolitain, ce qui a fait l'objet de plusieurs études. « *Les termes les plus couramment utilisés pour désigner ces territoires en mutation autour des villes sont le périurbain (exurbia en anglais) et le rurbain ... Quoique rurbain mette en relief le 20 caractère composite de ce milieu et de son paysage, à cheval entre le rural et l'urbain, nous privilégierons le terme périurbain, plus souvent utilisé dans les débats sociaux et la littérature spécialisée.* » (Després et al. 2011) Selon Hervouet (2005) l'urbanité change selon les limites de la ville et selon la nature de l'urbanisation, elle pourrait passer d'une urbanité recherchée à une urbanité contrôlée avec la fermeture de l'urbanisation, ou prégnante avec l'ouverture de l'urbanisation (Voir figure 3.6)

3.2 LE FAIT URBAIN AU MAGHREB

Afin de mieux cerner le fait urbain au Maghreb, il nous paraît important de relater les différentes analyses et diagnostics des différents chercheurs, durant les dernières décennies. Le constat fait par Nadir Boumaza,⁹ dans son article, traitant sur les villes et les transformations au Maghreb stipule que « *Les approches et constats régulièrement établis par les observateurs, chercheurs, praticiens et décideurs sur l'importance voire la gravité des problèmes urbains au Maghreb, ont pour corollaire ceux d'une inadéquation des approches de la ville par les politiques publiques et par les acteurs du projet urbain* » (Boumaza, 2005). L'auteur s'interroge sur la façon d'aborder aujourd'hui, la question urbaine au Maghreb, dans des contextes où interagissent difficultés économiques et sociales et problèmes urbains aggravés par les questions culturelles ? Il propose d'analyser le phénomène urbain, du point de vue de la fabrication urbaine et des processus de production sociale de la ville en prenant en compte, les interactions entre les facteurs de la transformation, et ceux de la production de la ville.

Selon le même auteur, les processus urbains des trois pays du Maghreb dépendent de leurs évolutions sociétales, socio-économiques, socio-politiques et des actions de gestion et de développement local et territorial « *Car en effet c'est dans les villes que se situent l'essentiel des enjeux culturels, sociaux, économiques et politiques. Le devenir des villes appelle pour cela, une attention particulière notamment à propos du traitement des problèmes urbains mais aussi de la définition des cadres matériels et des cultures nécessaires la structuration de l'avenir. L'urbanisme qui est l'un des outils majeurs de cette définition, est aujourd'hui lié aux*

⁹ Historien, Géographe et chercheur à l'université de Grenoble, France.

autres types d'actions qu'il peut contenir, actions de développement local et territorial, actions d'intégration sociale et culturelle des populations, des technologies et des échanges avec l'extérieur, actions de promotion de la responsabilité des individus et de la mobilisation collective dans la gestion des sociétés et de leur devenir » (Boumaza, 2005)

L'auteur, qualifie l'évolution de ces trois pays, d'évolutions différenciées, il l'a profondément relié à 3 facteurs :

- Les phénomènes de mondialisation et de globalisation touchant l'échelle internationale et qui ont échangé les aspects économiques, financiers et sociaux de ces pays.
- Les changements de vision du local et de l'état grâce au phénomène de globalisation et de la mondialisation qui ont consolidé les relations de ces pays avec l'Europe.
- La régionalisation qui a permis de modifier la configuration des territoires.

Le même auteur précise qu'il existe également entre ces trois pays, d'autres similarités et différenciations : Parmi les similarités, cite l'accroissement démographique et l'urbanisation ainsi que le phénomène de bidonvilisation suite l'exode rural nécessitant des opérations de résorption de l'habitat précaire. Parmi les différenciations le Maroc connaît une forte ségrégation urbaine et le phénomène des bidonvilles tandis que la Tunisie est en passe de marginaliser ce phénomène ; l'Algérie connaissant quant à elle une forte réapparition de ces formes suite à la crise du logement. Le recul permanent de la place des médinas, des systèmes constructifs vernaculaires et des modes de vie liés aux spécificités socio-spatiales, indique de ce point de vue une banalisation de la question spatiale au Maghreb où, comme ailleurs au sud, les modèles spatiaux comme constructifs sont de moins en moins déterminés par les cultures et les organisations locales. Cette situation permet cependant de rediscuter le postulat culturel classique qui, rapportait la forme urbaine à la confrontation entre modèles culturels. On se demandera pour cela si cette question n'est pas à poser à l'aide d'un postulat de détermination des formes et des systèmes formels par les sociétés elles-mêmes ; car celles-ci orientent aussi bien les productions que les usages et les pratiques de l'espace en donnant des configurations locales, aux systèmes matériels et organisationnels de production.

Les villes algériennes ont de leur côté continûment perdu les héritages précoloniaux et vernaculaires. Elles connaissent aujourd'hui une forte croissance. L'hétérogénéité des constructions et la forte médiocrité des constructions qui en sont des effets plus importants que l'insalubrité ou le sous équipement ont participé à la dégradation de la qualité urbaine. Elles

résultent principalement de l'évolution des marchés et des structures productives qui, malgré la libéralisation conservent les effets du système d'économie administrée des années 70. L'énorme retard de la construction et de la production de logements enregistré de façon cumulative depuis l'indépendance et malgré le volontarisme de la fin des années 70, a participé à un mouvement frénétique de la construction et au désordre urbain. L'Algérie a néanmoins enregistré des modifications structurelles significatives en matière de conditions socio-économiques générales des populations et de résorption de l'habitat précaire et insalubre. Les problèmes urbains y relèvent de l'amélioration des équipements et principalement des services urbains d'une part, de problématiques nouvellement posées de maîtrise de la croissance et d'impulsion du développement urbain localisé d'autre part.

Dans ce contexte de croissance accélérée et malgré son atténuation relative, la crise du logement maintient une très forte pression sur le sol et entretient la spéculation et le contournement de la réglementation. Mais les villes algériennes sont également confrontées au double problème de rattrapage des retards d'équipement et de modernisation et de maîtrise des processus et des formes de leur croissance.

Les villes algériennes semblent quant à elles dominées par la mixité résidentielle dont les tensions tiennent d'une part au formidable retard de la production de logements, d'équipements et de services urbains et d'autre part à la cohabitation imposée entre catégories sociales de plus en plus différenciées par la libéralisation d'une part et par l'aspiration généralisée à une amélioration des conditions matérielles et culturelles d'existence. Les classes aisées cherchent à se constituer des espaces propres à l'abri des restes sociaux d'égalitarisme. Elles aspirent à la séparation sociale des espaces urbains alors que les modes de mobilisations du sol qui combinent la puissance de l'argent aux logiques mafieuses et de corruption reproduisent par le biais des politiques publiques, le mixage des catégories de revenus et des types de constructions qui accentuent l'hétérogénéité de la ville et de ses quartiers.

La tension entre les forces de la libéralisation et celles de l'égalité de principe se traduit dans la faiblesse et les difficultés de l'État à construire des politiques publiques et dans l'incapacité des collectivités locales à faire prévaloir un mode de régulation de l'urbanisation et de l'affectation des moyens, les luttes sociales et les efforts publics étant englués par la question de l'affectation des logements publics. Il en découle une traduction dans la gestion urbaine, des difficultés de constitution d'un contrat social.

- **Différenciations urbaines au Maghreb**

Les villes maghrébines possèdent des traits communs, à citer les médinas Leur compacité y est organisée depuis la mosquée ; par un système hiérarchisé de voies qui distinguent à plusieurs niveaux et échelles et par l'emboîtement d'espaces structurés autour des équipements : fondouks et entrepôts, mosquées de quartiers et salles de prière, cafés, fours, hammams. Les différenciations d'héritage y ont cependant été de plus en plus accentuées par les politiques des États nationaux et par les contextes socioéconomiques.

Des différences significatives et substantielles se sont creusées entre les trois pays et concernent le mode d'achèvement de la transition démographique les situations économiques et la constitution des politiques publiques. De nombreuses similarités et proximités continuent cependant de qualifier les villes et les espaces urbains des trois pays où se combinent de façon spécifiée, les héritages culturels, technologiques et institutionnels précoloniaux et postcoloniaux. Des questions fondamentales y sont posées, celle du rapport culturel à l'espace, tenant au rôle de la famille élargie et aux divisions sociales de l'espace, division sexuelle et générationnelle notamment ; celle des modes d'intégration et de diffusion des technologies et des matériaux industriels de la construction ; celles également des modes de gestion et de régulation sociale et politique de la ville dont les institutions sont traversées par des héritages et des intérêts aussi complexes que faiblement visibles.

Ces différences urbaines sont matérialisées dans les processus d'urbanisation et de distribution sociale. Les processus y diffèrent fortement du fait d'une part des processus démographiques et d'autre part des systèmes administratifs et des politiques dont l'histoire est liée à l'histoire politique : l'inégale croissance démographique entre la Tunisie et les deux autres pays et l'ancienneté des taux d'urbanisation distinguent la Tunisie où la diffusion urbaine relève principalement de processus de métropolisation et de transformation économiques et sociales, plus récente et massive, l'urbanisation marocaine est plus pauvre et plus informelle ; mieux étalée et distribuée entre les différents niveaux de l'armature urbaine, celle de l'Algérie est marquée par l'importance de la spéculation foncière et par le retard en matière de fonctionnement des infrastructures (distribution de l'eau principalement), des services et d'aménagement des espaces publics alors que l'accès du aux services y est mieux distribué socialement. Le fait urbain apparaît ainsi comme le cadre dans lequel se jouent ou se mettent en place les termes du contrat social.

Ces questions sont indissociables de celles posées à toutes les villes du monde, à des degrés et selon des formes variables, celles des limites et des formes de la croissance urbaine, celles des modalités et finalités de l'action publique et de l'urbanisme. Elles sont configurées dans les termes propres aux pays du sud qui restent confrontés à l'insuffisance des ressources, aux effets de l'ordre économique, social et culturel international et aux problèmes de construction de modèles de gestion politique adaptés aux contextes et aux situations : décalages entre les niveaux économiques, sociaux et culturels des populations et les modes de croissance urbaine, faiblesse et précarité des populations et des infrastructures, instabilité des structures et des organisations sociales, difficultés de maîtrise sociale et politique des processus urbains et des trajectoires urbaines et sociales. Ainsi contextualisée, la question urbaine au Maghreb appelle une interrogation en fonction des grandes mutations sociétales des trois pays. Le devenir social, économique et culture, des villes contemporaines dans lesquelles le modèle médinal ne constitue plus qu'un espace relique s'inscrit ainsi dans une transformation majeure du cadre urbain. La modernité qui configure les sociétés urbaines et leurs espaces, interroge sur les définitions en usage de la ville et de ses équilibres, sur les modes et perspectives de fonctionnement de la ville actuelle qui contient de nombreux ingrédients du conflit social et dont l'identité est de plus en plus incertaine.

- **Les facteurs influant sur le fait urbain**

Cela appelle des mises au point sur les parts des différents facteurs qui influencent le fait urbain : les faits économiques qui se rapportent autant aux niveaux de vie qu'aux rôles des différentes catégories d'agents économiques, les faits sociaux qui sont orientés par les structures fondamentales comme par les évolutions démographiques et culturelles, les faits culturels qui tiennent aux héritages autant qu'aux modes d'appropriation des changements technologiques, les faits politiques qui se posent en termes de démocratisation et de modernisation des modes de régulation et d'exercice du pouvoir, les faits urbains qui synthétisent l'ensemble des facteurs et leur donnent une matérialité urbanistique (morphologie, réseaux), socio-culturelle (rapports l'espace et modes de vie) et socio-politique (rôle de groupes sociaux dans la production et la gestion urbaine, nature et dynamiques des politiques urbaines).

Ces différents facteurs semblent orienter le fait urbain maghrébin vers une uniformisation et une standardisation de la production sociale de l'espace qui rend négligeable les héritages précoloniaux malgré le poids des questionnements sur l'identité et sur la sauvegarde des patrimoines. La ville maghrébine ressemble de ce point de vue aux autres villes des pays du sud

et ses particularités résulteraient principalement des décalages temporels dans le mode d'urbanisation. L'importance de la vie collective et les relations singulières entre le privé et le public, dans l'occupation de l'espace public et l'évolution des espaces domestiques y semblent principalement orientées par les niveaux économiques et socio-culturels des populations et par la précarité du logement. Les particularités y seraient faites des traits propres à la vie religieuse et à l'islam qui marque l'espace et le temps par la mosquée et la prière d'une part et d'autre part avec les rapports traditionnels de genre qui marquent la séparation et l'occupation sexuelles des espaces et des lieux publics.....

3.3 Le fait urbain en Algérie, transition et évolution des politiques

3.3.1 Fait urbain et la transition sociale

Selon BOUEFNOUCHET (1990) L'étude de la transition sociale, appliquée à une société particulière, la nôtre, est censée rendre possible la connaissance des principaux caractères qui accompagne les processus de l'évolution des sociétés nouvellement indépendantes.

Complexe et polémique, le thème offre un intérêt théorique et pratique : théorique par le fait de dévoiler la société dans sa dynamique d'évolution ; pratique par le fait d'en révéler les particularités, voire les particularismes, internes. L'aborder relève d'une sorte de défi que les hommes de réflexion sont acculés à relever par obligation liée à l'importance du phénomène lui-même.

La société, en Algérie, ne saurait se détacher du schéma général de la transition sociale dans les pays en développement : par le fait de la colonisation d'abord, par le fait d'une transformation brutale du mode économique artisanal et agraire à la libération de ces pays en un mode industriel d'autre part, par le fait, enfin d'une urbanisation accélérée bouleversant les rapports ville-campagne antérieurs. Ce large mouvement est devenu la logique centrale de la transition sociale.

Cependant ce mouvement de transition se déroule, en Algérie, en fonction de deux caractères spécifiques que d'autres pays n'ont pas connus avec la même intensité : la rapidité du mouvement et sa brutalité. Quant à la brutalité, elle relève directement, d'abord, de la violence révolutionnaire pour libérer le pays, ensuite, de la même violence révolutionnaire pour la domination d'une élite gouvernante, enfin, du recours à la violence pour imposer un projet de société à la sortie du régime socialiste. Comme cette même brutalité du mouvement de transition se retrouve dans l'ample action de regroupement des populations dans des villages

concentrationnaires construits à la hâte à la période de pacification coloniale, et dans le non moins ample exode rural des deux premières décennies de la libération. Ces événements et mouvements attribuent à la transition de société, en Algérie, un caractère particulier qui pourrait prétendre à l'idéaltype, ou exemple référentiel.

Quant à la rapidité de ce mouvement, elle se situe dans le passage, presque sans transition, au milieu de la première décennie de la libération, à la consommation de masse, remplaçant abruptement l'économie familiale, à la salarisation, tant en milieu d'organisation agraire qu'en milieu d'organisation industrielle et de services, de la quasi-totalité des travailleurs, précédemment aides-familiaux, petits métiers et main-d'œuvre agraire occasionnelle, et à la culture de masse, profilée par l'introduction massive des appareils de télévision dans les familles à la fin des années soixante, et à l'éducation de masse, légitimée par la démocratisation de l'enseignement, passant pour les bienfaits de la libération, ont, en peu de temps, provoqués un effet de génération : le déplacement du centre de responsabilité familiale du plus âgé au plus instruit et au plus nanti, créant de nouveaux repères dans la nouvelle société en émergence. Les plus âgés se sont trouvés, pour la première fois de leur histoire, supplantés, dans leur statut, par les plus jeunes, soit par un effet d'instruction, soit par un effet de richesse : de nouvelles normes sociales se mettent en place, des comportements nouveaux émergent.

L'ampleur des transformations sociales intervenues en deux à trois décennies autorisent à parler d'une société nouvelle : aboutie de façon précipitée et la voisine par la réalité des événements et des conjonctures. Mais une société nouvelle aux caractères spécifiques : où le nouveau n'efface pas l'ancien et où le progrès est plus matériel qu'éthique. La tentative d'accélération du processus transitionnel, par les gouvernants, par le biais d'une révolution globale fondée sur un triptyque révolutionnaire : l'industrialisation, la démocratisation de l'enseignement, la gratuité des soins de santé, devant permettre le décollage de la croissance, à partir de 1980, a abouti à des résultats controversés.

Chacun de ces pôles de croissance s'est trouvé confronté à des problèmes inhérents qui leur furent soit fatales, comme pour l'industrialisation et la gratuité des soins, soit paradoxaux, comme pour l'enseignement. Ceci eut pour effet, au plan de la gouvernance, d'abandonner les principes antérieurs et de rechercher les voies nouvelles, en réalité déjà imposées par le contexte national et international, pouvant influencer sur l'orientation du processus transitionnel en cours. Une problématique nouvelle apparaît : l'orientation du sens de la transition dépend de moins en moins de la volonté librement affirmée des gouvernants, et de plus en plus des nouvelles

géostratégies mondiales qui donnent une place déterminée par avance à chaque pays concerné du Tiers-Monde, y compris le nôtre. Dans cette géostratégie, le pays peut simplement améliorer sa position, s'il en a les moyens et les capacités, par rapport à celle initialement imposée.

3.3.2 Fait urbain et évolutions des politiques et planification urbaines en Algérie

Le fait urbain en Algérie a été influencé par des politiques urbaines discontinues et variantes selon les mutations politiques et la variation de la législation et instruments en vigueur. Une lecture chronologique nous paraît primordiale pour une meilleure compréhension de ces transformations tant sociales qu'urbaines et paysagères qu'a connu la ville algérienne depuis l'indépendance. Selon Bouziane Semmoud et Ali Aït-Amirat (2008), les zones héritées de la période coloniale ont gardé leur caractère architectural. Elles n'ont subi que quelques modifications qui répondent en premier lieu à un besoin social ou économique de surface et d'intimité. Quant aux anciennes banlieues, elles ont perdu leur vocation historique industrielle pour devenir des **zones suburbaines** pour reprendre l'expression de Stanback (1991) se concrétisent par une forte densification. L'extension des villes s'est vite développée au sens des franges périurbaines. Certes, cette urbanisation massive a engendré des changements de la structure spatiale, mais aussi a réussi à créer de nouveaux paysages.

- **Gestion de l'héritage urbain colonial postindépendance et stratégie régionale (1962-1978)**

Durant cette période, la situation était critique, le défi à relever en matière de logement était de gérer le parc immobilier hérité de l'époque coloniale et faire loger le plus grand nombre de la population. Cette période a été caractérisée par l'absence de réglementation concernant la planification et la gestion urbaine et manque des entreprises de construction et de cadres spécialisés y compris les architectes. Selon GUERROUDJ (1980) ce sont les techniciens qui ont pris en charge les études et l'élaboration des plans d'urbanisme. Le résultat est une planification centrée sur l'espace urbanisé sans prise en considération l'équilibre régional. La stratégie industrielle adoptée a permis la création de nouvelles extensions urbaines dans les périphéries sans perspectives claires et au détriment du patrimoine agricole l'exemple d'Arzew, Rouiba et Réghaia en témoignent.

En 1974, des Plans spéciaux de *wilaya* (PSW) tenteront un rééquilibrage territorial et le développement local. Les déficits en logements et en sol urbain ont imposé aux communes de se doter de réserves foncières (Ordonnance 74-26). Durant les années 80, des textes portant sur

les modes d'intervention sur les tissus existant ont vu le jour, ils venaient pallier aux problèmes de dégradation de ces derniers ainsi qu'aux problèmes de l'habitat insalubre.

Selon Sidi Boumediene (2013) des instruments d'urbanisme opérationnels sont conçus par circulaires, permettent d'encadrer les implantations industrielles et les programmes de logements. Ces derniers étaient réalisés par le biais de la procédure de ZHUN afin de répondre à un besoin urgent en matière de logements.

- **Production urbaine variée et réglementée (1980-1990)** Selon Semmoud (1999). Cette période s'inscrit en continuité avec la précédente dont l'objectif était d'achever les chantiers de construction déjà entamés. Pour ce faire, une grille d'équipement a été instaurée pour faciliter leur insertion dans les tissus urbains. Le parc de logement reste peu diversifié, dominé principalement par les ZHUN qui demeurent sous-équipées et mal reliées aux anciens tissus urbains.

- Quant à l'habitat individuel, il a pris naissance à la fin des années 80 suite à l'encouragement de la politique des lotissements et était destiné au départ aux classes sociales aisées ou moyennes. Dans un contexte caractérisé par un blocage total de chantiers de construction, une explosion de demandes de logement et l'incapacité de l'État à le satisfaire, la solution pour certaines populations était l'appropriation illégale de l'espace sans permis de construire ce qui a favorisé d'une part, l'augmentation du nombre de l'habitat précaire. La réglementation a été instaurée afin de gérer les agences foncières nationales et locales communales ou intercommunales créées en 1986 afin d'encadrer le mouvement des coopératives immobilières et les lotissements. Ainsi, l'objectif est d'assister juridiquement et techniquement les APC en matière de contrôle et la gestion financière de son territoire, ce qui leur a donné droit à monopoliser la création et distribution de lotissement.

- **Nouvelle structure juridique pour la planification urbaine et le foncier (1990-2002)** Cette période a connu des bouleversements politiques, économiques, et sociaux sans précédent et qui perdurent durant des années. La loi n° 90-29, sur l'urbanisme et l'aménagement et les décrets n° 91.177 et 91.178, a donné une nouvelle structure juridique à la planification urbaine : en amont les instruments d'aménagement des territoires (SNAT, SRAT, et PAW) et en aval le PDAU qui a remplacé le PUD, et le POS.

RESTITUTION DES CORRESPONDANCES TYPO, DE L'HABITAT/ APPROPRIATIONS.	LES GROUPES SOCIAUX	LES MODES D'APPROPRIATION	TYPOLOGIE ARCHITECTURALE, BASE DE L'ETUDE	TYPOLOGIE DE L'HABITAT DU "SENS COMMUN"
La maison commune (type condamné ou transitoire)	Chômeurs, manœuvres, ouvriers et employés	gestion de la cohabitation avec des étrangers à la famille et tentative de protection des intimités	Habitat de la Casbah, des cités de recasement et habitat individuel dense	Diar ara'b Bénian faùdawi
La maison familiale (type condamné ou transitoire)	Chômeurs, ouvriers qualifiés, employés, techniciens, cadres moyen et commerçants	Densification et dégradation. Gestion de la pénurie d'espace	Habitat individuel dense, cités de recasement, HLM du PC, logements sociaux de la période post-indépendante	Bénian faùdawi HLM
Immeuble familial modeste et articulation habitat /activité (type émergent)	Ouvriers qualifiés, cadres moyens, commerçants, artisans.	Mobilités sociales à partir de l'habitat Processus d'adaptation aux besoins.	Habitat individuel dense, lotissements coloniaux modestes	Bénian faùdawi Diar wakt frança, diar el colon
Immeuble familial riche et articulation habitat/activité (type émergent)	Cadres, fonctionnaires, professions libérales.	Accumulation et distinction sociale. Investissements familiaux dépassant les capacités du logement	Nouveaux lotissements. Habitat individuel à standing moyen. Immeubles haussmanniens. Résidences du mouvement moderne. Ensembles récents de standing	Villas Batimat wakt frança Batimat djedad
Restauration du pavillon colonial et refus d'articuler activité et habitat	Cadres, fonctionnaires, professions libérales industriels	Restauration du pavillon colonial et refus d'articuler activité et habitat	Lotissement colonial	Diar wakt frança, diar el colon

Tableau n° 3.1 : Synthèse des correspondances : mode d'appropriation/type d'habitat la ville d'Alger, Source Nora Semmoud, 2001

En matière foncière, l'article 73 de la loi 90-25 sur l'orientation foncière confie la gestion foncière des collectivités locales à des organismes distincts et autonomes. Cette nouvelle structure remplace alors les anciennes agences foncières locales qui assurent dorénavant assure le contrôle et la distribution des lots.

- **Le retour de l'État providence et la relance économique accélérée (2003-2020)**

Selon BEKKOUCHE (2014) Cette période a connu de nouvelles formules d'accès au logement ; citons le logement social participatif LSP, logement en location-vente ainsi que de nouveaux acteurs privés de la production urbaine. La relance économique et politique marquée par la réconciliation sociale des années 2000 a donné naissance au programme quinquennal (2005-2009) visant la construction de plus d'un million de logements. Un programme qui a suscité plusieurs critiques à cause du temps de réalisation et la qualité des logements et quartiers. Rapidement, les limites des villes ont été repoussées en périphérie, où la qualité des constructions réalisées a été privilégiée au détriment des enjeux sociaux et environnementaux. D'autres programmes verront le jour sous formes de nouvelles formules, LPP, LPA, ou logements location-vente, pour les couches moyennes et logements promotionnels pour les catégories plus aisées, de grande la qualité et dont les prix d'acquisition restent assez élevés

3.4. Fait urbain en Algérie, transformations sociétale, et mobilité

« La nature des transformations sociétales en Algérie ne peut se comprendre sans mettre en avant le rôle important, mais pas unique, joué par l'Etat et les pouvoirs publics... interviennent non seulement pour définir le cadre réglementaire mais aussi en tant que maître d'œuvre des grands projets urbains. « Il ne s'agira pas ici d'analyser dans le détail l'action publique, mais d'insister sur la conception qui a sous tendu l'approche de la question urbaine pour pouvoir comprendre les stratégies sociales spécifiques aux différents groupes sociaux en présence » (Belguidoum, 2008) Dans l'optique de répondre urgemment a la forte demande sociale, et ignorant en conséquence des profondes mutations sociétales, les pouvoirs publics se sont rendus générateurs de tissu urbain décousu, reposent sur des logiques de techniciens de ville en contradiction avec l'évolution de la société. Agir rapidement a considérablement désorienté la logique urbaine et réduit le champ d'actions.

Ce constat a permis de révéler les faiblesses des politiques publiques lors de la conception et la réflexion sur le développement urbain. Cet état de fait peut s'expliquer par le grand retard pris par les sciences sociales en Algérie.

Une approche interdisciplinaires des villes impliquerait nécessairement géographes, sociologues, anthropologues, urbanistes, etc., et serait à même de mettre fin à ces disfonctionnements, a cette atteinte au fait urbain...

En réalité, les mouvements migratoires vers la ville Algérienne sont assez anciens, ils n'ont pas cessé d'augmenter à partir des années quarante, ensuite pendant la guerre de libération pour atteindre des niveaux élevés sous la forme d'un exode rural. Ils sont caractérisés par l'installation de cette population dans les périphéries de la ville sur des terrains marginalisés pour la plus part. La période qui a suivi l'indépendance et suite au départ massif de la population européenne, a permis la libération d'un important nombre de logements biens vacants à l'intérieur de la ville. Ceci a engendré une certaine forme de migration intra-urbaine d'une population revendiquant, pour la plus part, un droit à la ville, selon l'expression de Lefebvre.

A ce sujet Benatia, en remontant dans l'histoire, nous explique qu'à partir des années soixante, *" le départ des Français a permis à une société rurale longtemps contenue et démunie de revendiquer le droit d'aller à la ville. Cela consiste d'abord à occuper un logement en ville, puis à désirer un emploi dans une entreprise ou une administration et ce afin de rompre définitivement avec un passé récent lourd de servitudes, d'inégalité entre la ville et la campagne"*. (Benatia, 1980)

Les nouveaux arrivants investissent la ville, selon des trajectoires résidentielles stratégiques, en important leur mode de vie, c'est l'exemple des Mobilité résidentielles internes, ex gouvernorat d'Alger entre 1987-1998 (Voir figure 3.7) analysés à travers les soldes migratoires, où on peut observer clairement la variation des Taux de renouvellement par mobilite residentielle interieur dans différentes communes (Voir figure 3.8)

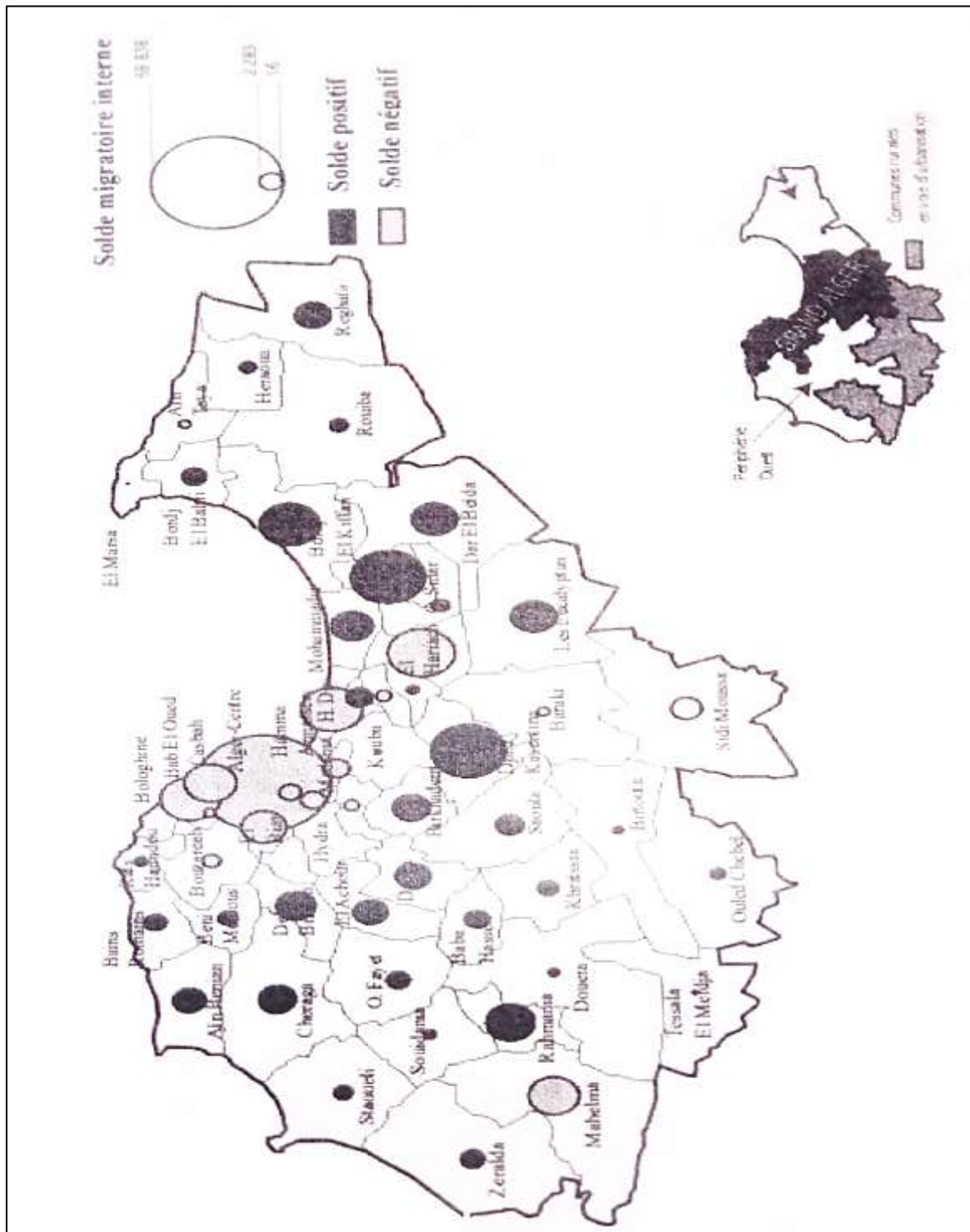


Figure 3.7 : Mobilité résidentielle interne , ex gouvernorat d’Alger 1987-1998

Source : Recensement ONS 1998, Conception cartographique S.A. Souiah

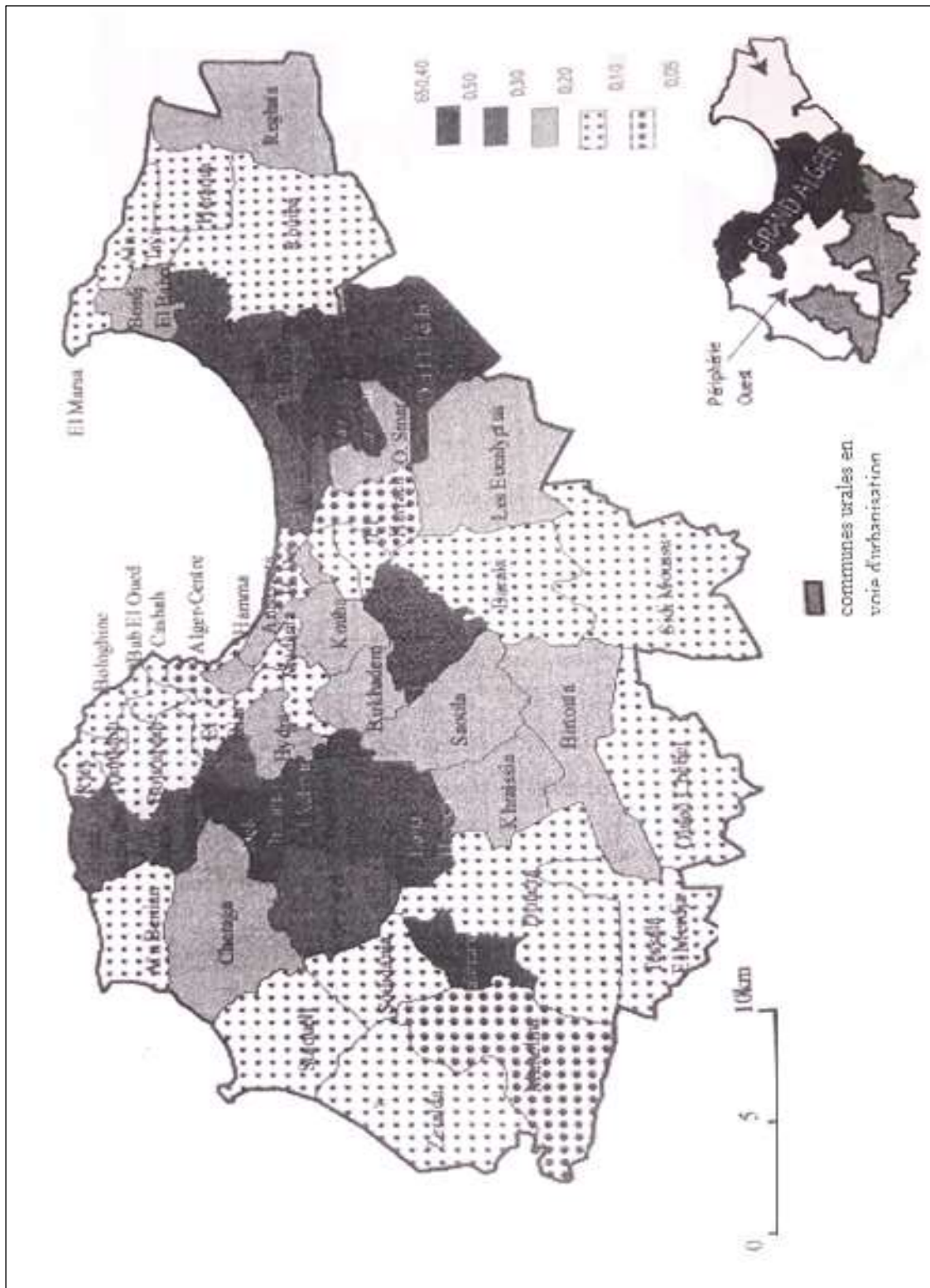


Figure 3.8 : Taux de renouvellement par mobilité résidentielle intérieure ex gouvernorat d’Alger 1987-1998, Source. Recensements ONS 1998, conception cartographique S.A. Souiah

3.5. CONCLUSION

Au final, l'étude du fait urbain ne se limite pas à la question de la croissance urbaine, urbanisation, planification ou politique de gestion urbaine, elle permet également une meilleure lecture de l'évolution de nos sociétés contemporaines et une meilleure compréhension des paramètres causaux afin d'améliorer les conditions urbaines. La ville, l'espace urbain, la Périurbanisation, le résidentiel, mobilité et toutes les thématiques gravitant autour de la ville constituent aujourd'hui les thématiques les plus débattues par les scientifiques, car impliquant l'avenir, la durabilité et le bien être des sociétés urbaines contemporaines. Le rôle de ces sociétés, dans sa culture, son identité et son évolution, ne doit pas être non plus négligé.

Comprendre le fait urbain, c'est d'abord l'appréhender comme un processus et non un état figé, il est dynamique, complexe et parfois singulier (Belguidoum, 2012) Notons que l'importance des phénomènes observés dans le péri-urbain où l'urbanité peut émerger, ne se limite pas aux politiques de l'Etat, mais ils dépendent également de ses limites, de sa proximité du centre-ville ou du péri-urbain, selon Hervet (2005), *« le lieu périurbain à urbanité prégnante, par sa grande proximité géographique avec la banlieue et sa forte intégration culturelle au système urbain, semble avoir deux perspectives d'évolution principales : demeurer dans cette position ou se muer, par jonction de ses zones bâties avec celles du pôle urbain voisin, en commune de banlieue (...) En termes d'urbanité, les répercussions peuvent être fortes en matières d'aménagement du territoire avec l'arrivée des transports urbains, l'implantation d'espaces marchands périphériques ou le développement d'activités économiques métropolitaines »*

CHAPITRE IV : CONSTANTINE, MUTATION ET DURABILITE

L'objectif de ce chapitre est d'appréhender non seulement l'évolution urbaine et structurelle de la ville de Constantine, mais également de comprendre les potentialités qui ont généré la durabilité de la ville et induit des mutations remarquables et la formation d'un nouveau paysage, le tout saisi dans une dimension spatiale et temporelle. Cela permettra aussi de mieux déduire les facteurs générateurs de chaque type d'urbanisation ainsi que les différentes solutions préconisées à chaque époque, conduisant à la production des différentes formes urbaines variant entre faubourg, lotissements, groupements d'habitations, ZHUN arrivant jusqu'aux villes satellites et la ville nouvelle. Cela permettra également de déduire quelques facteurs qui ont favorisé l'émergence et le renforcement de son urbanité, ont favorisé la métropolisation de la Constantine et sa durabilité.

4.1. PRESENTATION DE LA VILLE DE CONSTANTINE SELON SON EVOLUTION ET SES EXTENSIONS

La ville de Constantine, actuellement Métropole régionale, à l'est Algérien, possède un long passé historique. Connue par le nom de Cirta, elle est considérée comme l'une des plus vieilles cités maghrébines de plus de 2500 ans d'histoire. Elle a vu passer plusieurs civilisations, les phéniciens, les Numides, les Romains, les Vandales, les Arabes, les Ottomans et les Français, ce qui lui a permis de connaître différents types d'urbanisation.

Selon le géographe Marc Cote (2006) « *de tout temps, il a été des villes, fortes de leur enracinement territorial, de leur continuité dans le temps, des liens tissés avec la culture locale, qui ont marqué l'histoire, et les représentations sociale. Constantine est de celles-là. Au sein du territoire algérien, la ville de Constantine a une figure très affirmées. Ville au long passé historique, de visage traditionnel, sise dans l'intérieur des terres* »

La ville est connue par son site contraignant, conséquence de la géomorphologie locale composée de rochers, d'escarpement, de collines, de vallées et cours d'eau, oued El-Rhumel, (le plus important de la région) et oued Boumerzoug. A l'amont de leur confluence, les vallées s'ouvrent en de larges versants à pentes fortes. La morphologie de ce site a engendré un ensemble urbain divisé en deux parties situées de part et d'autre d'oued Rhumel, la rive Est qui se distingue par une nette coupure morphologique dans le tissu urbain et la rive Ouest qui suit le prolongement du tissu urbain du rocher, évolue avec le centre-ville.

Sa situation géographique stratégique fait d'elle un carrefour de communication entre l'axe nord-sud franchissant le tell et se prolongeant vers le sud vers le Sahara et l'axe est-ouest. (Voir figure 4.1) et un nœud central de communication avec les autres régions du pays.

Elle est limitée : au Nord par la wilaya de Skikda. , à l'Est par la wilaya de Guelma., à l'Ouest la wilaya de Mila, au Sud la wilaya de Oum-El-Bouaghi. Elle se situe à 437 Km de la capitale Alger.

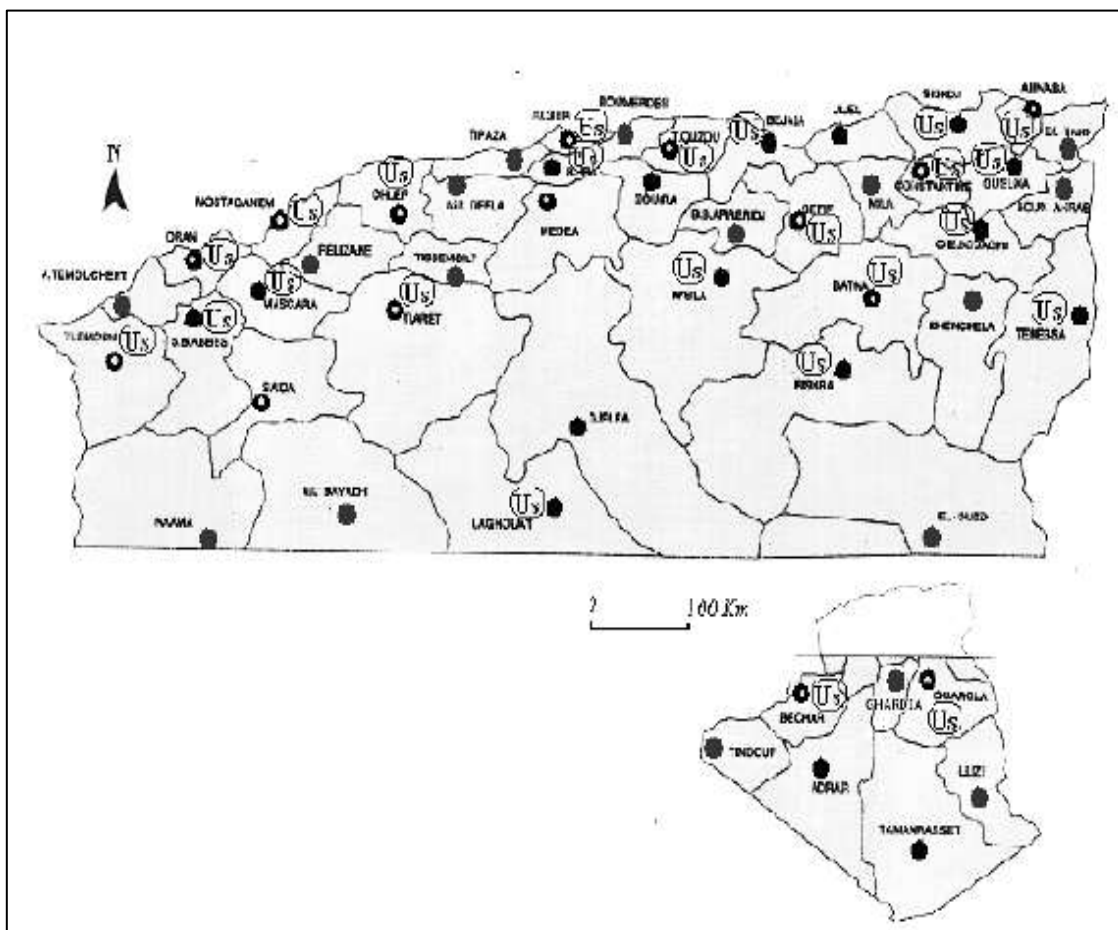


Figure n 4.1 Situation de Constantine dans l'est Algérien, source Cote 1996

4.1.1 LE « GRAND CONSTANTINE » DANS L'ARMATURE URBAINE

Le rapport de SDAAM¹⁰ mentionne la politique de report de population a été entamée par les pouvoirs publics dans les années 1990, il indique également que suite à la saturation du site initial et sa croissance urbaine, la ville mère de Constantine a nécessité l'intégration, de

10 Schéma Directeur d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine (SDAAM) de Constantine, 2008, Rapport de Mission 1, délimitation de L'Aire Métropolitaine de Constantine

plusieurs centres secondaires, les communes satellites de Aïn-Smara, El-Khroub, Hamma-Bouziane et Didouche-Mourad constituant ainsi un ensemble urbain de plus de 800.000 habitants. S'est constitué alors l'aire du Grand Constantine (voir Figure 4.2) évoluant autour d'un hyper centre historique, culturel, administratif, économique et sa couronne périurbaine où une part importante de la population active est concernée par une relation domicile travail et des déplacements pendulaires. Vient s'ajouter à ça, le plateau de Aïn El Bey pour l'implantation d'une ville nouvelle.

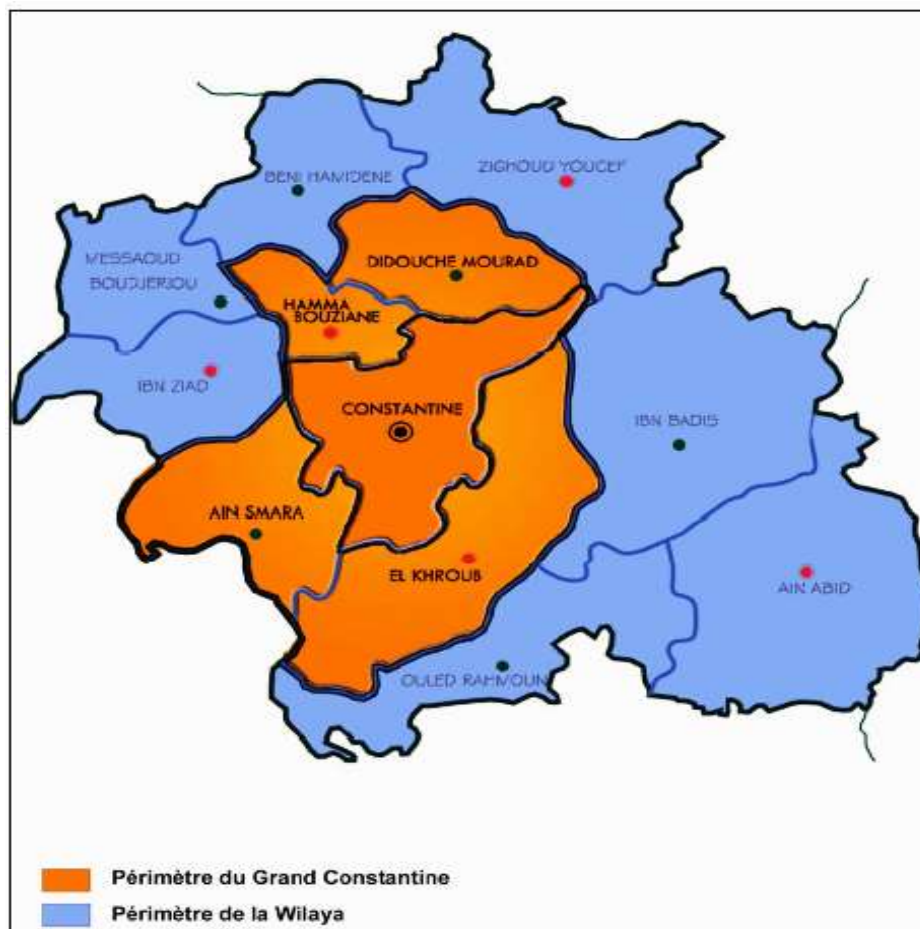


Figure 4.2. Situation du Grand Constantine,
Source : SDAAM Constantine, 2008

Dans cette armature, l'agglomération de Constantine Chef-lieu de wilaya représente le noyau central autour duquel ses satellites restent sous son aire d'influence et participent en grande partie au maintien de son pouvoir d'attraction au niveau de l'est algérien (voir Figure 4.3)



Figure 4.3. Constantine dans l'armature urbaine

Source SCU Constantine, 2007

A partir du centre qui représente le cœur même de la ville, celui du rocher, démarre la conurbation de la ville, de façon à ce que l'influence de Constantine sur sa région s'exerce sous forme de cercles concentriques. La première zone d'influence englobe les villes satellites sur lesquelles est reportée la croissance de la ville et qui forme en même temps les limites de la wilaya. La deuxième zone touche plusieurs villes moyennes, (Chelghoum El Aid, El Harouch, Aïn Mlila) La troisième zone est régionale est englobe plusieurs villes de l'est algérien, Guelma, Skikda, Jijel, Sétif, Batna, Oun El Bouaghi. Cette zone ne couvre pas la wilaya de Annaba qui exerce malgré cela une son influence sur la région favorisant un meilleur équilibre spatial du développement régional (Voir Figure 4.4) A partir de cette analyse on peut conclure que Constantine occupe une position assez importante faisant d'elle une métropole régionale, créant ainsi une dynamique positive pour l'ensemble de la région et favorisent sa croissance harmonieuse et durable.

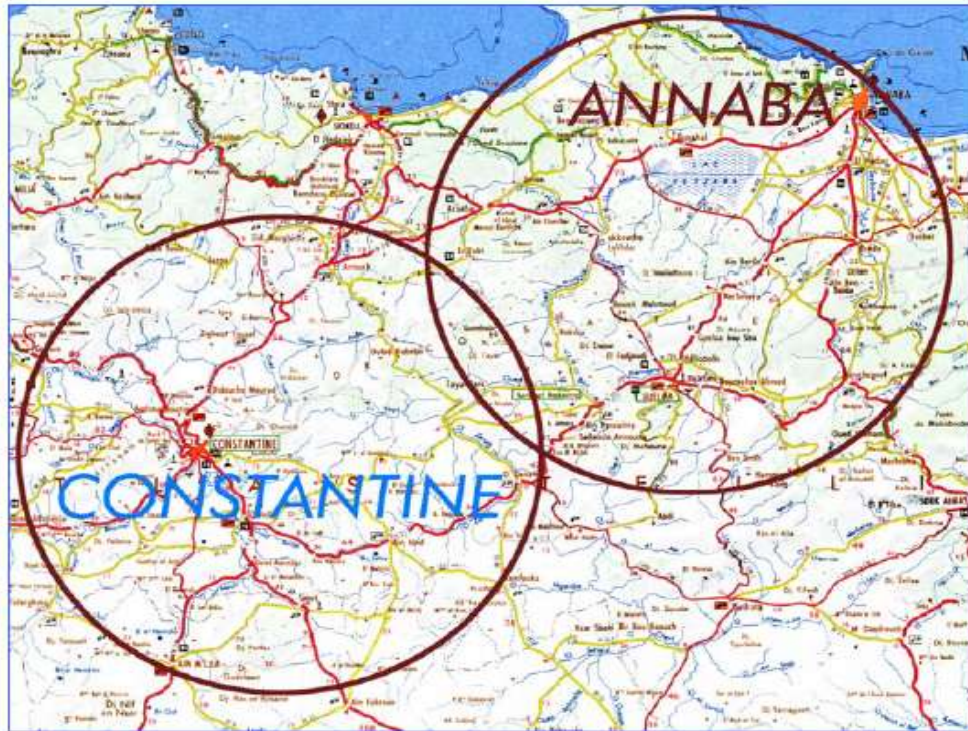


Figure 4.4. Constantine et Annaba, deux métropoles complémentaires

Source SCU Constantine 2007

4.1.2. FORMATION DE L'AIRE URBAINE DE CONSTANTINE

Le territoire formé autour de la ville par des agglomérations urbaines (satellites) constitue l'aire urbaine constantinoise. Elle s'étale dans différentes directions jusqu'à Ibn Ziad, Didouche Mourad, Ouled Rahmoun. Les 6 noyaux urbains, actifs mais séparés physiquement les uns des autres, se voient inclus dans cette aire, la ville mère, la ville satellite d'Ain Smara, d'El-khroub, de Didouche Mourad, de Hamma Bouziane et la ville nouvelle Ali Mendjeli (Voir Figure 4.5) Selon le SCU de Constantine (2007) Ces noyaux sont rattachés grâce à un réseau d'axes routiers, sous forme de Routes Nationales (R.N) qui font de Constantine, un carrefour de communications stratégique: la R.N.5 au Sud-Ouest reliant Constantine à Alger en passant par Ain Smara, la R.N.3 au sud entre El Khroub-Constantine, la RN 27 qui longe la ville du côté Ouest vers le Nord-Ouest en passant par Hamma Bouziane, la RN79 entre Ali Mendjeli et Constantine, la RN 10 en provenance de Tébessa et Guelma longeant El Khroub ainsi que de chemins de wilaya (403 Km) répartis entre les différentes communes de l'aire urbaine (Voir Figure 4.6) Cette liaison est renforcée également grâce à l'actuelle autoroute Est-Ouest.

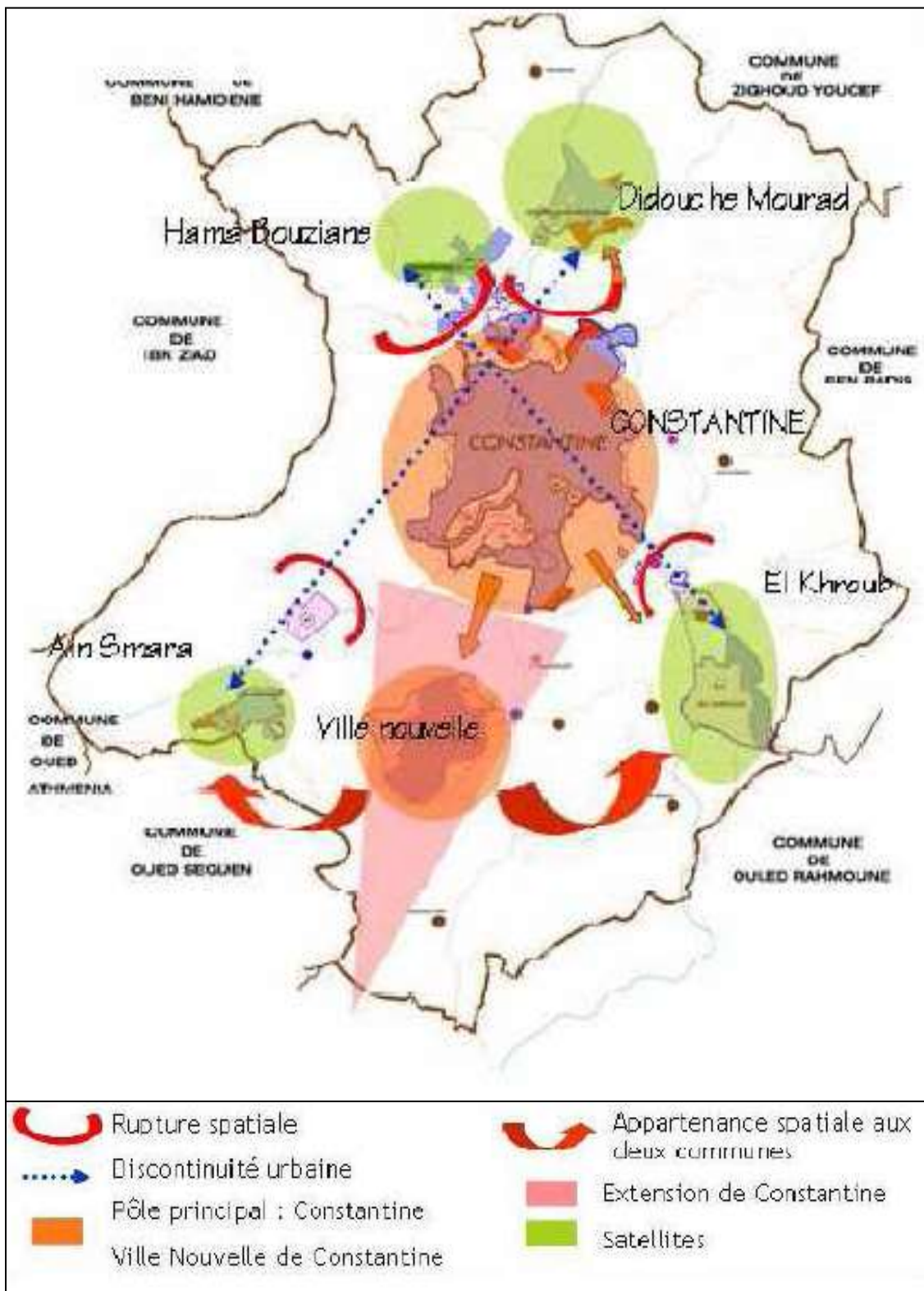


Figure 4.5 : Relation entre Constantine et ses villes satellites et les différents réseaux de l'aire urbaine, Source SCU Constantine, 2007

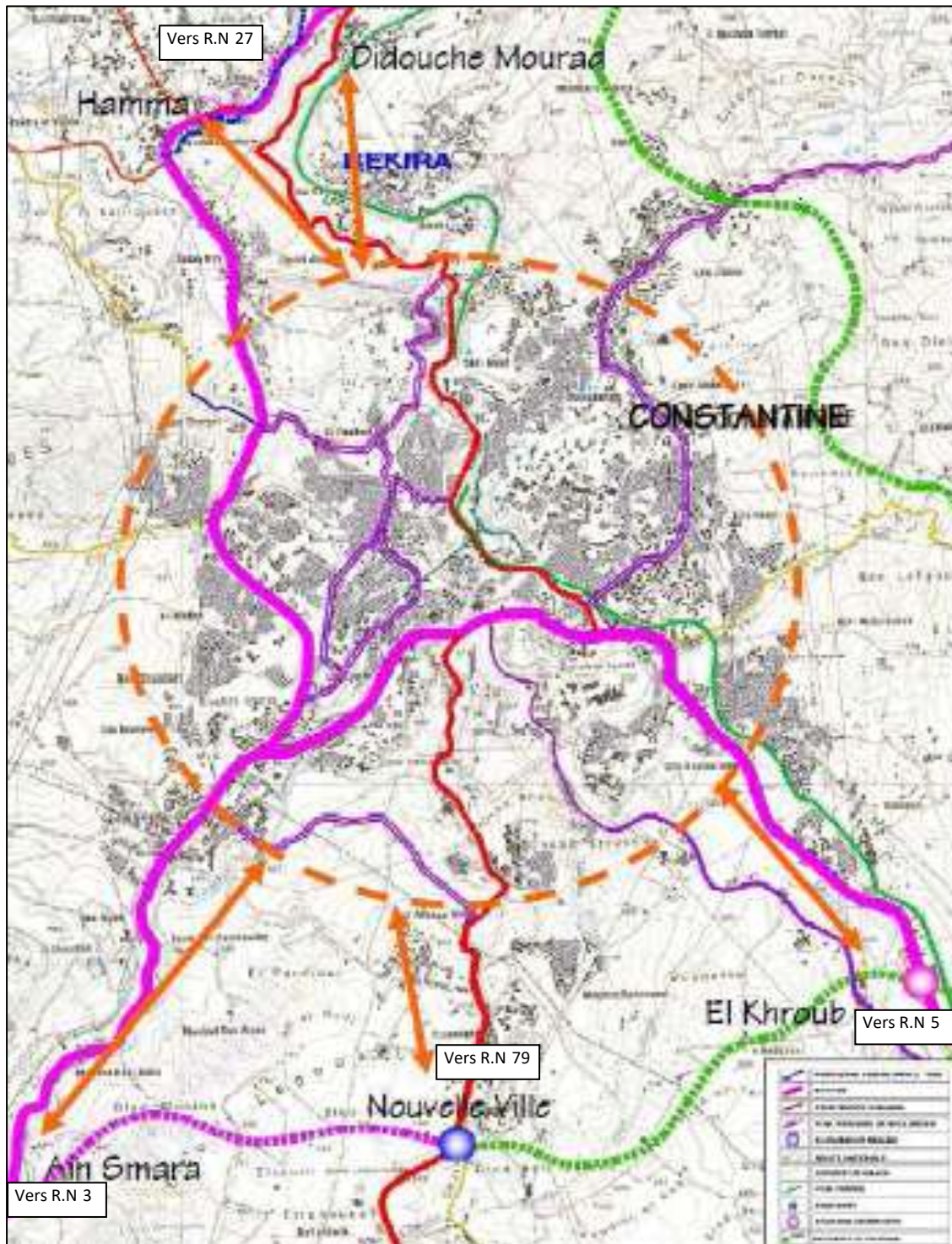


Figure.4.6 : Les différents réseaux de l'aire urbaine de Constantine. Source SCU 2007

La couronne urbaine dont la population compte 85.524 habitants, l'agglomération de Constantine à elle seule compte plus de 64%. Reflet de son poids important (voir Tableau n°4.1)

Population Agglomération	1987	%	1998	%	2002	%
Constantine	440.842	84	465.021	67,6	466.000	64,2
Couronne urbaine	85.524	16,2	222.844	32,3	259.620	36
Groupement	526.366	100	687.865	100	725.620	100
Couronne rurale	66.633	10	121.631	14,99	136760	15,89
Total Wilaya	664.303	100	810.914	100	860.370	100

Tableau n° 4.1 : L'évolution de la population dans les couronnes urbaine et rurale de Constantine- Source : RGPH 1998-DTAP

4.1.3. L'EVOLUTION SPATIALE DE CONSTANTINE.

Les extensions urbaines considérables et l'évolution spatiale de la ville Constantine ont contribué dans la mutation de sa structure urbaine et son évolution à travers le temps. Elles ont donné naissance à chaque fois, à de nouvelles formations urbaines et de nouvelles extensions Selon Hafiane¹¹ (1989) deux périodes se distinguent, nous citerons :

- LA PERIODE COLONIALE :

Avant la période coloniale, les limites de la ville traditionnelle ne dépassaient pas celle du rocher et de ses remparts, sa surface se limitait à 30ha. la colonisation française à partir de 1837 a été accompagnée d'importantes transformations à travers la substitution d'une grande partie de ce tissu traditionnel par un tissu européen surtout dans la partie haute de la médina, la création d'une caserne militaire dans la partie nord de la casbah s'étendant sur 5 ha, édification d'autres infrastructures administratives ainsi que le percement de trois grands axes où vont s'aligner des habitations de type européen. Les premières extensions extra-muros apparaissent à partir de 1874, la ville a connu de nouveaux quartiers selon deux directions, le côté Sud-Ouest (Coudiat, Saint-Jean, Bellevue) et le côté Ouest (Bab El Kantara, Mansourah, Sidi Mabrouk) Avec la crise du logement des années 1920 apparaissent les premières cites ouvrières à Bellevue, au faubourg Lamy et à sidi mabrouk sous forme pavillonnaire, par la suite apparaitront les immeubles barres dans le sillage du plan de Constantine (Bellevue, cite gaillard) Ces implantations seront les axes d'extension principaux de la ville où seront implantés de nouveaux quartiers jusqu'en 1958. Selon Hafiane (1989) la période entre 1937 à 1962, a connu une urbanisation anarchique et la tentative d'une approche planifiée avec le plan de Constantine, la forte croissance démographique et l'exode rurale qu'a connu la ville ont eu une incidence directe sur l'extension de la ville par l'apparition de l'habitat informel sur les bergers du Rhumel

¹¹ architecte et urbaniste, université de Constantine

- LA PERIODE POST- INDEPENDANCE ET CONTEMPORAINES

La première forme d'urbanisation de cette période fut l'apparition de l'habitat illicite entre 1962-1971 le long de Rhumel et Boumerzoug, à l'est de la ville: (Bentelis, avenue de Roumanie, Chalet, les Muriers, 4eme km) à l'ouest (cite Boudraa Salah, Benchergui...) Ce qui a provoqué la problématique urbaine à Constantine connue par une croissance éclatée et l'hétérogénéité du tissu, la deuxième forme est la naissance de quartiers planifiés réalisées dans la continuité des projets de l'époque coloniale. Ainsi naissent les quartiers de Bellevue supérieur, cite des fonctionnaires et les combattant, et à partir de 1965 la cité Fadila Saadane, Ciloc, Benboulaid...avec la croissance démographique et l'insuffisance du parc immobilier, les constructions illicites occuperont les terrains défavorisés. Dans ce contexte, seront élaborés de nouveaux outils de planification urbaine le P.U.D. durant la période 1968 et 1970 afin de maîtriser l'organisation de ces extensions et l'implantation d'infrastructures industrielles dans les régions de Chaab Rsasse et Palma. La période entre 1971-1982 a connu la création des Z.H.U.N à la périphérie de la ville, l'extension de la ville se fera selon vers l'Est et au Nord (les cites Daksi, Boum, Ziadia) et au Sud-Ouest sur l'axe de la R.N 5 (cite 20 aout, 5 juillet, Boudjenana...)

La construction de l'université au sud et le complexe sportif olympique en 1971 a renforcé le caractère de Capitale Métropole. Le report du surplus de population de la commune de Constantine sur ses satellites et la naissance du groupement de Constantine, est considéré comme des prescriptions du P.U.D de 1982, ainsi la croissance de la ville sera orientée vers l'Est où des terrains de valeur agricole médiocre, ont constitué les nouveaux sites d'urbanisation. Le PDAU, en reprenant les études précédentes du BNEDER 1987 (voir Figure 4.7*) confirme dès 1998, que l'urbanisation se fera sur la partie l'Est de la ville ainsi que sur les zones au Nord retenues selon la faible qualité des sols telles que Sarkina, El Ménia et bekira. Néanmoins, l'urbanisation se propagera dans toutes les directions, sauf dans la partie Ouest rocailleuse.

Les années 90 ont connu la libéralisation du marché foncier l'encouragement de l'état du secteur privé par l'investissement, ce qui a permis une augmentation massive du nombre de lotissements, destinées à l'habitat individuel, afin de réduire de la crise du logement. Ces lotissements seront localisés et présentés à l'ouest : (Lotissement Boussouf, Djebess) au Nord-Est (djebel Ouahch, el Mouna, barda, Serkina) et au sud sur le Plateau de Ain el bey, et les Frères Ferrad. Cependant la saturation de ces communes continue à partir de l'année 2000, l'urbanisation va accélérer et l'extension de la ville se fera vers le sud par la création d'une ville nouvelle Ali Mendjeli sur le plateau d'Ain el bey (Voir Figures 4.7)

Cette figure synthétise les trois étapes majeures d'extensions successives de la ville de Constantine à partir de la vieille Ville:

- L'extension en continuité (1830-1975)
- L'extension par exurbanisation sur 3 villages coloniaux (1970-1990)
- L'extension sur site unique (ville nouvelle depuis 1990)

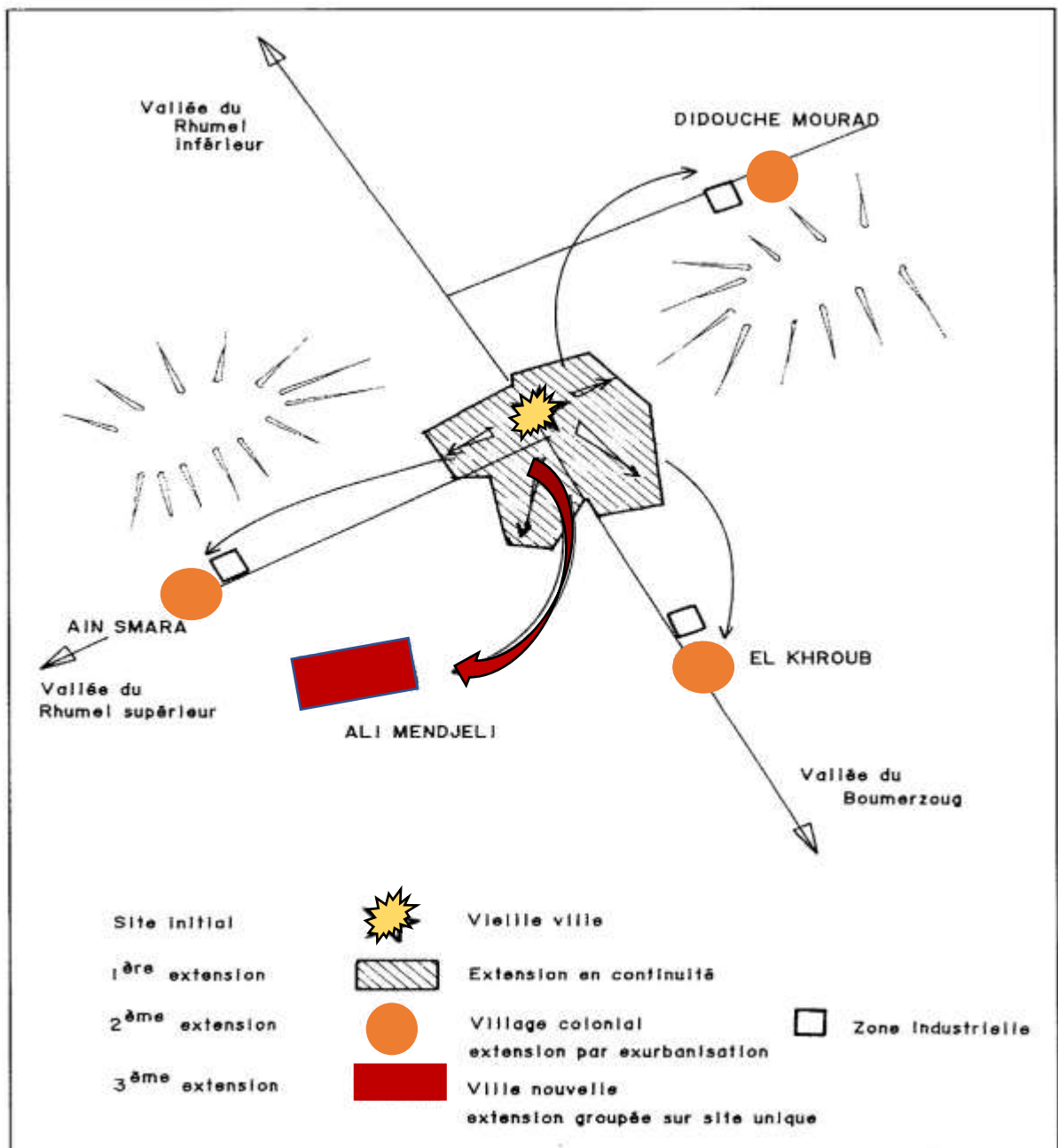
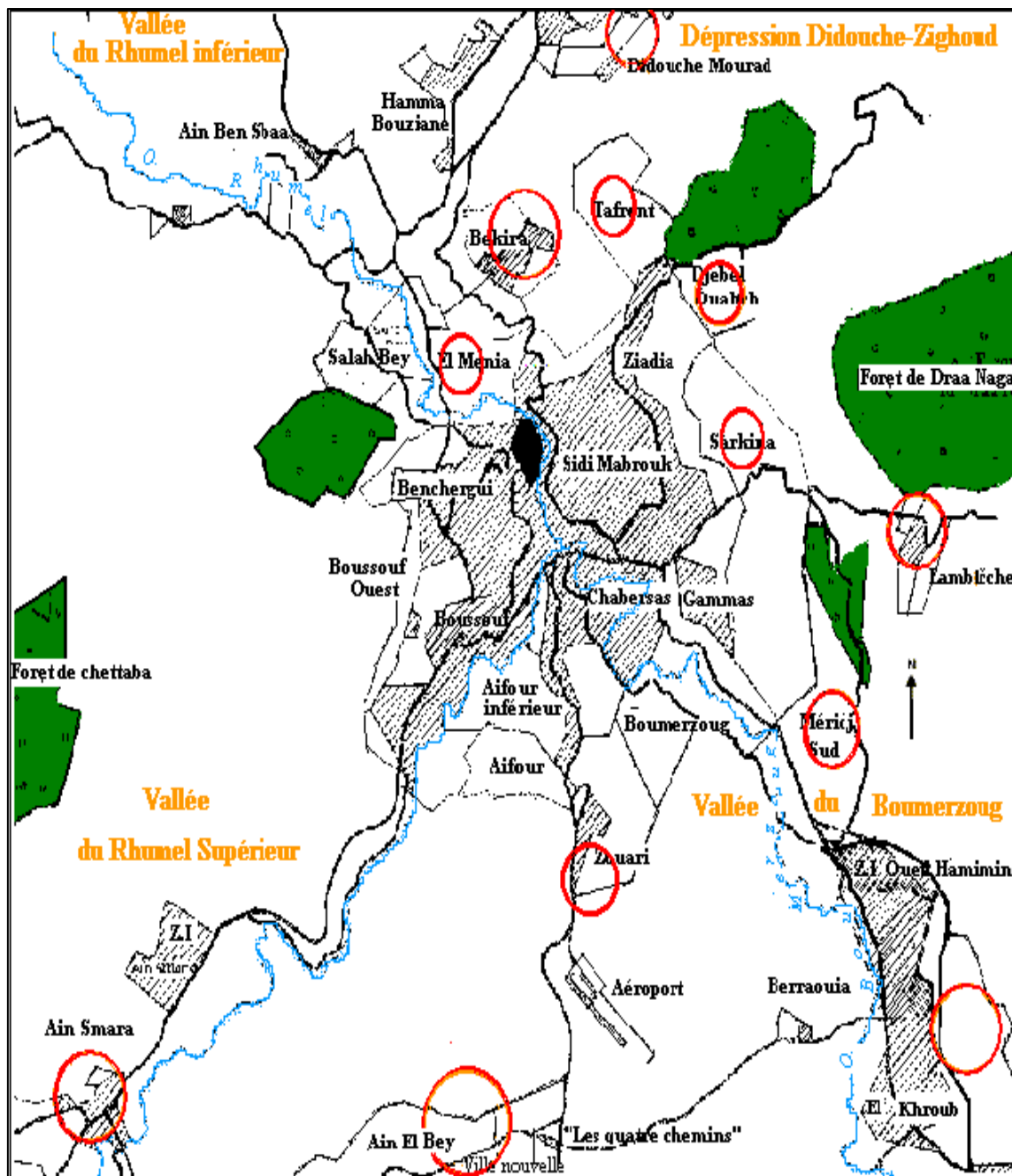


Figure.4.7. Les extensions successives de la ville de Constantine,
Source : COTE Marc (2006) + traitement personnel



Carte IV. Constantine- Urbanisation et vallées agricoles

[Source: documents cartographiques Bneder- 1983]



Légende







- | | | |
|---|--|---|
|  Oued |  Noyau urbain |  Axe routier |
|  Forêt |  "Le Rocher" |  Site d'urbanisation |

Figure 4.7*. Urbanisation de Constantine,

Source document cartographique BNEDER 1987.

4.2. DIVERSIFICATION DES TISSUS ET TYOLOGIE DES QUARTIERS

La croissance de la ville et les apports démographiques successifs ont provoqué le peuplement des quartiers et généré des modifications dans la structure de la ville, ainsi elle sera caractérisée par l'existence d'un tissu urbain hétérogène variant entre tissu d'habitat, industriel. Citons les quartiers traditionnels et coloniaux, faubourgs coloniaux, Grands ensembles à la périphérie à l'habitat collectif, (cité Daksi à l'est, 20 Aout, 5 Juillet au sud-ouest) des Z.H.U.N. pour l'habitat collectif et individuel, (Djebel Ouahch, Boussouf, Zouaghi au sud) et les lotissements à habitation individuelle surtout dans la partie Sud de la ville (voir Figure 4.8)

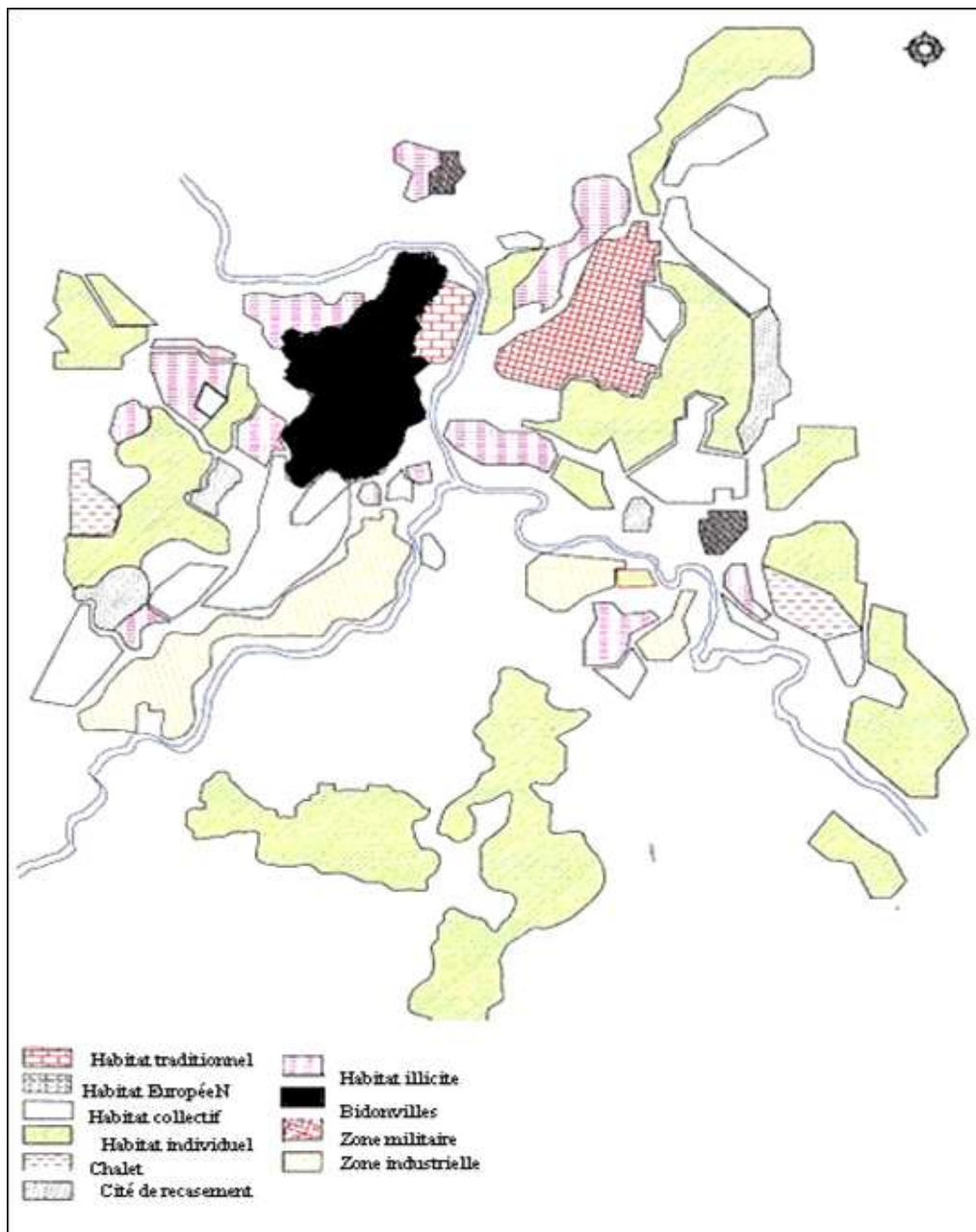


Figure 4.8 Diversification des tissus et typologie des quartiers Source, URBACO 2007



Figure 4.9 Exemple de Typologie d’habitat à Constantine. Habitat légal à gauche et informel à droite, Quartier Bidi Louiza (en blanc) à Djnane Zitoune
Source, Bensakhria 2020

Selon le géographe Marc Cote, « *La situation s'aggrave dans les années 90' suite aux problèmes d'insécurité dans les campagnes et à l'exode rural qui s'en suivit. A la fin de 2001, les sites précaires sont au nombre de 197 à travers la wilaya et de 75 pour la seule agglomération de Constantine (DPAT ,2002). L'habitat précaire n'a pas fini de se reconstituer.*» (Cote, 2011)
Selon Spiga (2004) l’habitat irrégulier est souvent localisé en périphérie de la ville (Voir Figure 4.10) ou parfois à l’intérieur de la ville même, c’est l’exemple de l’habitat informel du Quartier bidi louiza à Djnane Zitoune qui a connu une certaine régularisation (Voir Fig 4.9)

Ce qui nous intéresse essentiellement dans ce chapitre, ce sont bien les conditions de naissance des quartiers résidentiels d’habitat individuel dans les lotissements. Leur création a débuté depuis les années 70, ensuite s’est multiplié à partir des années 90, avec le désengagement de l’état. On recense au niveau de l’agglomération de Constantine près de 58 lotissements (dont 45 ont été créé dans un cadre légal), créés selon trois grandes étapes (Bensakhria K, 2003)

- Avant 1974 : Les lotissements de cette période ont été réalisés par des lotisseurs privés. Ils sont concentrés pour l'essentiel au niveau de la partie Nord-Est de la ville. C'est le cas notamment des lotissements les lauriers roses, El-Riadh, El- Hayet... etc.
- De 1974 1986 : Avec la loi portant création des réserves foncières communales et des Z.H.U.N, on assistera à la création de nombreux lotissements publics. On citera dans ce cadre les lotissements El-Menzeh, EIMouna, Boussouf, Djebel El-Ouehch, Serkina,...etc...
- Après 1986 : l'abolition du monopole du patrimoine foncier qui était accordé aux communes a donné naissance à de nouveaux acteurs spécialisés dans la gestion du marché foncier.

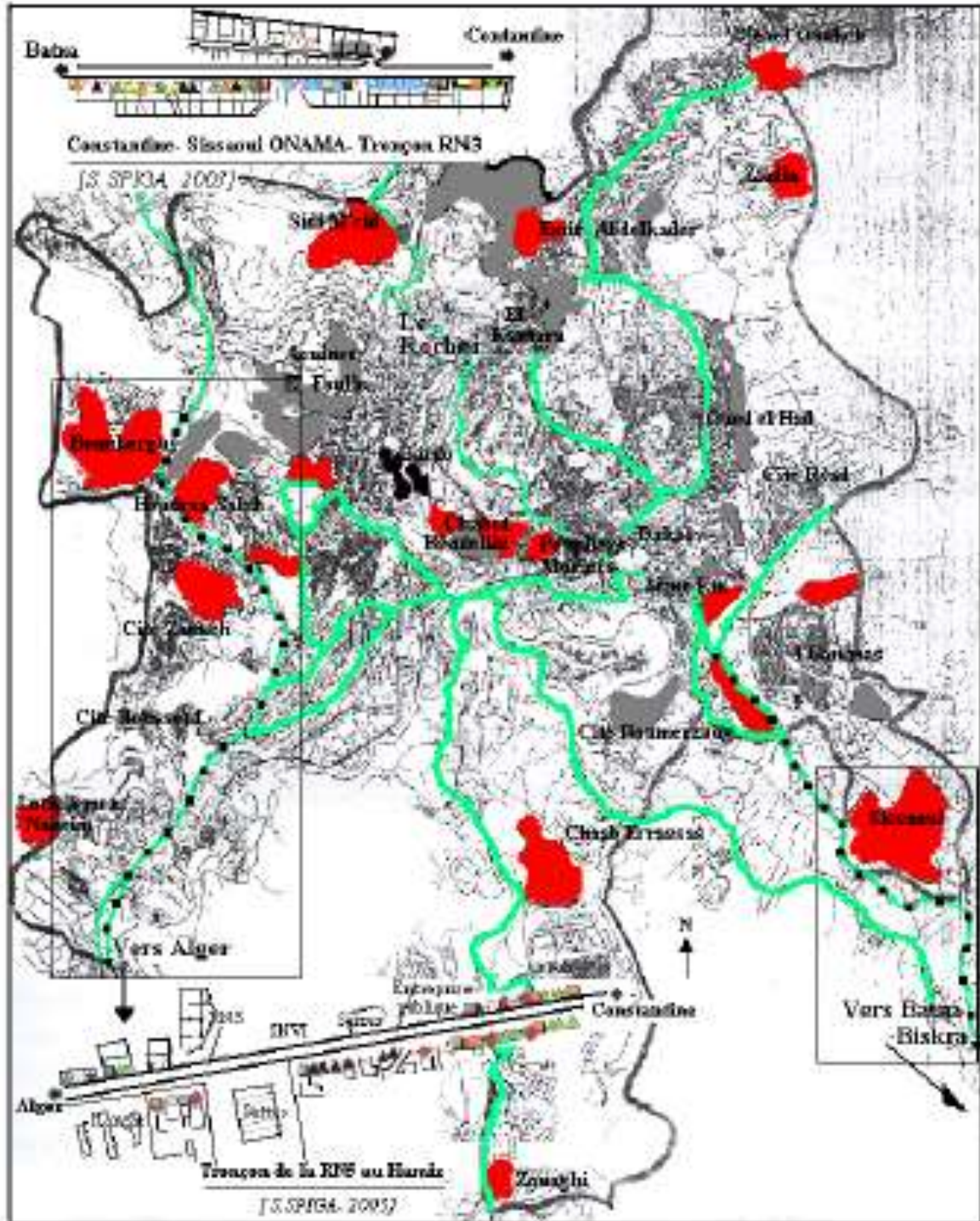


Figure 4.10 Habitat précaire et illicite à Constantine. Sources SPIGA 2004

A partir des années 90 et avec le désengagement de l'état (selon la loi foncière n°90-25 du 18-11-1990 portant l'orientation foncière) les communes cesseront de détenir le monopole du patrimoine foncier qui leur a été attribué. L'aménagement des lotissements à usage d'habitation n'est plus le privilège de l'état mais leur création par le secteur privé deviendra une opération légale. L'encouragement de l'auto construction a permis un développement sans précédent des lotissements au niveau de toutes les zones de la ville de Constantine. Il a permis d'augmenter le nombre des lotissements communaux atteignant plus de 58, considérés comme les quartiers résidentiels les plus prisés de la ville (Bensakhria K, 2003)

Ils seront situés dans la partie nord-est, nord-ouest et sud de la ville, c'est l'exemple du plateau de Ain El-Bey 1, 2,3, l'Eucalyptus, les frères Ferrad Etc... (Voir figure précédant 4.8) Les constructions dans ces lotissements porteront un aspect régulier, une silhouette homogène avec respect des prescriptions des cahiers de charge en vigueur (Voir Figure n°4.11)

D'autres lotissements illégaux verront le jour, à l'intérieur du périmètre urbain de la ville, sur des terrains qui appartiennent à des propriétaires privés, vendant leur terrain dans l'illégalité à des prix exorbitants mais qui ont connu par la suite une régularisation par l'état, suite à l'application de la loi 08-15 (voir annexe3) C'est l'exemple du lotissement Onama et DNC (voir figure 4.12) Cette loi fixera les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement afin de déjouer l'anarchie, le désordre urbain et d'améliorer la qualité urbanistique de la ville de Constantine. Notons que notre analyse dans le chapitre 5, portera sur les cas d'étude du lotissement Onama au sud de la ville, et Sidi Mabrouk dans la partie nord de la ville.



Figure 4.11 Lotissement légal à Ain El Bey, alignement régulier, Source, Bensakhria 2020



Figure 4.12 Lotissement informel DNC avant et après régularisation, silhouette irrégulière, début de travaux de régularisation, avec quelques démolitions, Source, Bensakhria 2018-2020

4.3. CONSTANTINE, A L'INTERSECTION ENTRE PATRIMOINE, DURABILITE ET MUTATIONS URBAINES

La ville possède des potentialités qui lui ont assuré la pérennité et la durabilité de son développement grâce à un site exceptionnel sur le rocher qui a rendu la ville unique et célèbre, une ville historique de plus de 2000 ans, une ville à patrimoine diversifié, avec l'existence d'éléments patrimoniaux remarquables tels que le Palais du Bey, medersa, médina, ponts... Une durabilité assurée également grâce à sa proximité de pôles de développement urbains des hauts plateaux, qui ont connu depuis les années 90 une nouvelle politique de territorialisation dans le cadre de la promotion des cadres urbains (voir Figure 4.13) où la promotion économique a été renforcée sur l'axe structurant RN5 reliant Constantine à Sétif. Les grands projets urbains dont a bénéficié la ville, ont également renforcé cette la durabilité, citons la création d'un nouveau pôle universitaire à la ville nouvelle Ali Mendjeli, un pôle à l'échelle africaine qui a pu favoriser une certaine dynamique urbaine, le passage de la ligne du tramway à proximité, considéré également comme nouveau projet urbain, a facilité son accessibilité. Cependant, malgré tous ces aspects, Constantine n'a pu échapper à d'autres pratiques urbaines de la part des usagers, prenant la forme de mutations, de réappropriations et aboutissant souvent à de nouvelles reconfigurations urbaines.

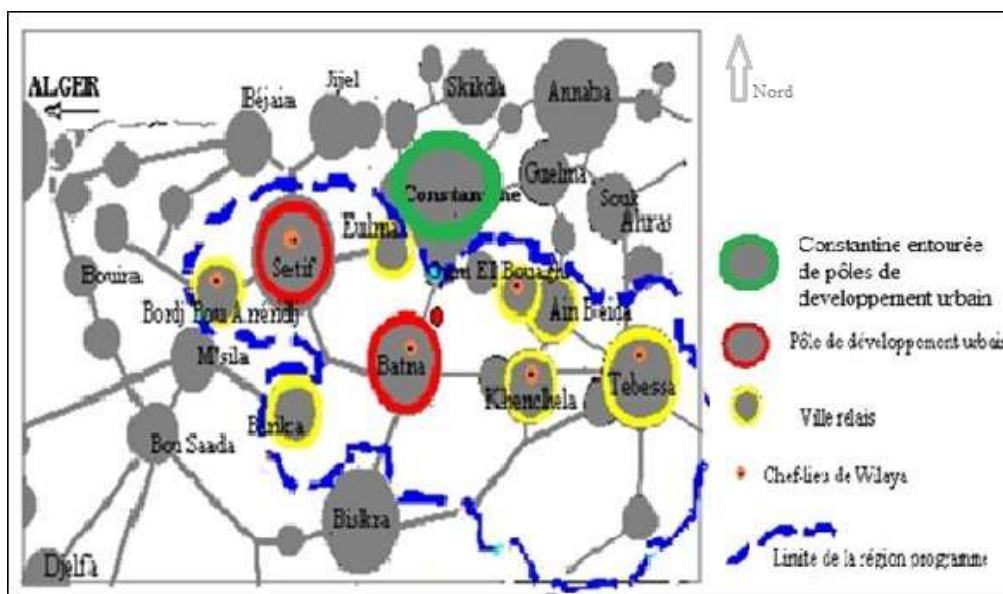


Figure 4.13 La proximité de Constantine des pôles de développement urbains, créés dans le cadre du programme des hauts plateaux, Source ANAT, 2005

4.3.1. LE TISSU TRADITIONNEL, PATRIMOINE et URBANITE, UN FAIT ANCIEN

La ville traditionnelle dite d'abord à tort puis à raison vieille ville est connue par sa densité urbaine et sa diversité fonctionnelle. Elle présente un plan semblable à celui des villes arabo-musulmanes : structure homogène, juxtaposition d'éléments, et hiérarchisation des espaces. Les maisons qu'elle contenait, s'organisait autour de sa grande mosquée. Elle se centrait sur cet équipement spirituel d'où émane l'ensemble des principes moraux et des valeurs comportementales que les habitants observaient à travers leurs pratiques culturelles et mêmes quotidiennes. Les maisons à leurs tours se centraient sur leurs patios, tout en se repliant dans leurs sites, gardant ainsi la seule ouverture possible sur le ciel dans une dimension symbolique accordant à l'unicité de l'organisation spatiale l'unicité de la croyance et des valeurs culturelles. La ville est composée de quartiers s'orientant vers le point central, de rues qui se ramifient en ruelles et impasses pour renforcer le repli des sphères familiales tout en assurant l'accès vers les maisons ou aboutissant à des places publiques, lieu de rencontre collective (voir figure 4.14) Outre leur rôle de desserte, ces rues avaient également une vocation principale commerciale qui faisait la réputation de la vieille ville. Selon l'historien de Constantine E. Mercier, en 1837 les rues étaient groupés par Catégories selon les métiers, le cuir, le bois (menuisiers), les métaux (forgerons, chaudronniers...) ainsi que les ateliers de tisserands. Avec la colonisation française de Constantine en 1837 et la politique urbaine de percement des voies à l'intérieur du tissu traditionnel, quelques corporations se trouvant sur le nouveau parcours ont disparus et d'autres déplacés vers d'autres endroits.

Malgré cela, les espaces publics, persistants dans la partie haute du rocher, surtout sur les voies principales, sont restés de véritables lieux d'interaction pour les habitants, à travers les activités commerciales. Parallèlement à cela, les places publiques participaient également au développement de cette activité économique, dont les places de Rahbet Essouf (place de la laine) Souk El Acer (marché de l'après midi), Rahbet El Djemel (place des chameaux pour la vente des produits du sud tapis), Sidi El Djeliss et bien d'autres...

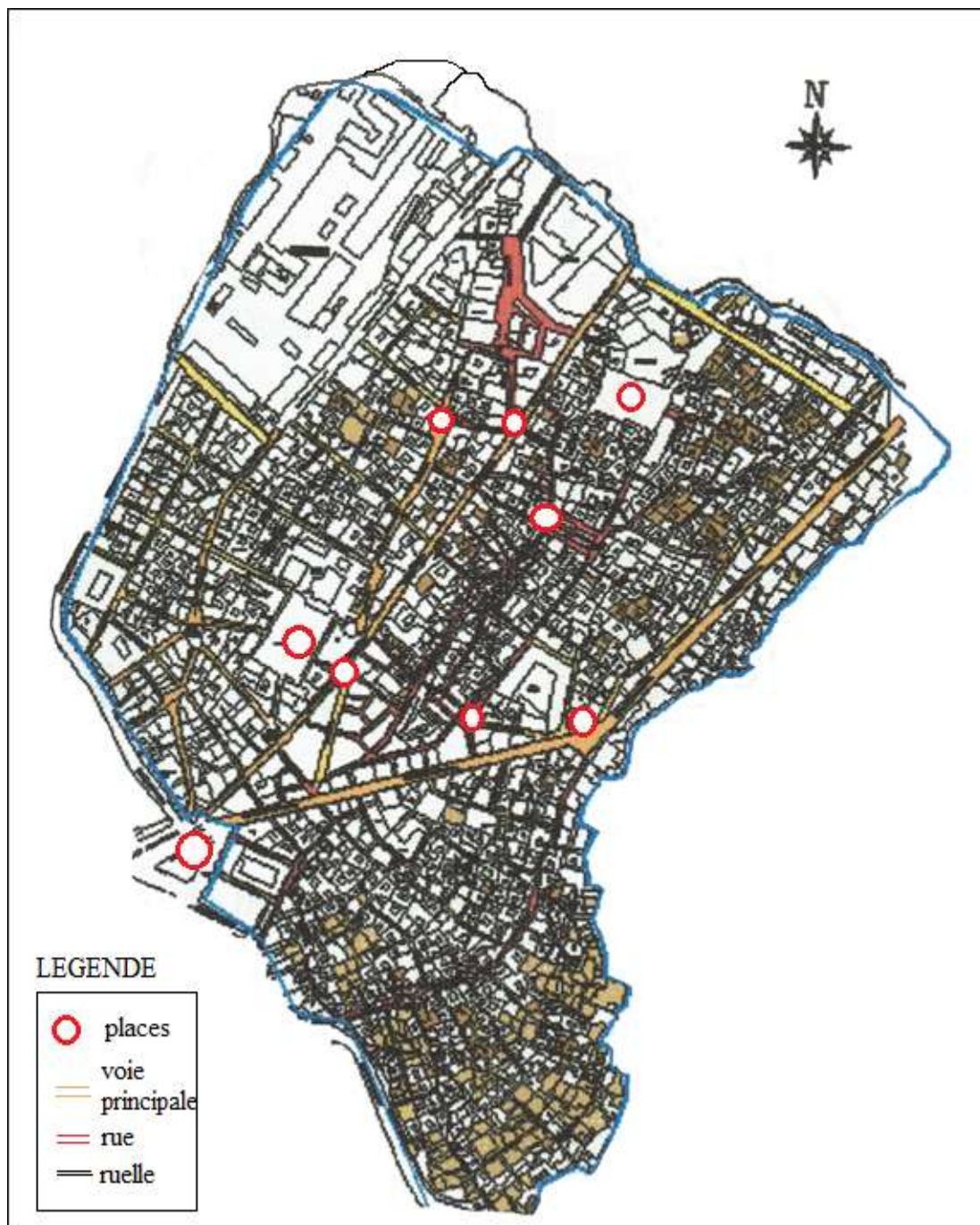


Figure 4.14 Tissu traditionnel du rocher de la ville de Constantine, rues ruelles et places
 Source : rapport du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur de la vieille ville de de Constantine (PPSMVSS) 2016

La place du café Enédjma, à titre d'exemple, (Voir Figure 4.15) est bien connu pour son rôle attractif et ses des soirées de malouf surtout durant les soirées du mois sacré ramadhan, cet espace de regroupement émettait de la culture, tradition perdue avec la fermeture du café pour sa restauration prévue dans le cadre de la manifestation 'Constantine capitale de la culture arabe 2015' mais qui n'a toujours pas vu le jour « *Le café Enédjma renferme en son microcosme un patrimoine spirituel significatif. Différents pans d'histoire, de musique, de dialogues lettrés, ... Plus qu'un «Bered» de thé ou de café. Le lieu est une ouverture hétéroclite sur des fragments du patrimoine Constantinois. Situé entre la Médersa et le quartier Arbaine-Chérif, qui abritait l'imprimerie des Ulémas, le café Enédjma ouvrant sur la place Laâdjabi-Mohamed Tahar (ex Molière), émettait jusque-là de la culture...Un établissement barricadé et avec, des sons, des images, des non-dits émanant du beau monde qui y défilait. Une enseigne qui ne garde qu'un fragment de son astre, usé... Il s'agit d'une mémoire à préserver* » (Nasser Hannachi, 2021)



Figure 4.15 Le café Enédjma ; espace de regroupement culturel, Source : <https://web.facebook.com/photo/?fbid=4392899384077011&set=pcb.4392900357410247>
Consultée 6 juin 2021

Une autre place à citer, la place Sidi El Djellis qui s'organisant autour d'une fontaine « *Au cœur de Sidi Djellis, un quartier qui fut un jour l'une des places névralgiques de la médina de Constantine Avant même que le périmètre de la vieille médina ne soit classé patrimoine national 2005, le site avait perdu une bonne partie de son propre patrimoine.... L'établissement connu pour abriter le tombeau du saint qui a donné son nom au quartier et qui fait face à la fameuse place de Sidi Djellis, où une fontaine défie toujours le temps, renferme à lui seul de longues pages de l'histoire de la ville* » (Areslan, 2007) Tous ces espaces formaient des espaces de convivialités de diversité et de grande densité qui n'ont fait que renforcer l'urbanité des lieux de la vieille ville, malgré les mutations qui ont bouleversé la médina, suite aux opérations coloniales et l'ouverture des percées à l'Hausmannienne dans la partie haute de la ville.

Néanmoins, la partie basse dite 'Souika' a été d'abord conservée intacte vu sa forte pente, les constructions traditionnelles se retrouvent ainsi bloquées par les nouvelles constructions coloniales bordant les tracés effectués. Le départ de certains propriétaires vers les nouveaux immeubles coloniaux et la location de leurs maisons à des nouveaux locataires, issus de la médina elle-même, n'a pas apporté de grands changements dans le tissu traditionnel, car ces nouveaux locataires ont vécu dans le respect de l'espace, des rapports sociaux et des valeurs culturelles et comportementales. Cependant, les premières mutations ont pris naissance après l'indépendance, avec l'arrivée des ruraux propulsés par l'exode rural, où les nouvelles locations s'effectuant par étages ou par pièce, entraînaient un surpeuplement des maisons dont les conséquences étaient graves sur leur entretien.

Ces nouveaux habitants, n'ayant aucun contact avec les pratiques ancestrales, n'ont vu que l'étroitesse des pièces, inconfortables puisque manquant d'intimité et une vie communautaire entre voisins incommode et gênante en partageant avec les voisins, la cour, les sources d'eau et les toilettes. Le passage prolongé de cette population cherchant profit momentané a entraîné vers la fin, la dégradation accélérée des maisons qui s'endossaient les unes sur les autres; il suffit que l'une d'elles tombe en ruine pour que les autres suivent dans le temps. Les maisons traditionnelles sont devenues presque un transi méritant, d'après ces nouveaux locataires, d'être « dégradées » pour accélérer le relogement dans les nouveaux bâtiments des nouvelles zones urbaines. Par la suite, la vétusté s'est propagée également dans les immeubles de l'ère coloniale, implantés dans la vieille ville, ces derniers se surchargeaient fonctionnellement avec la transformation quasi-totale des RDC en commence, ayant nécessité la suppression des vitrines pour une vente libre à l'image des souks, ou des bazars s'étalant sur un ou deux niveaux. En contrepartie, la médina a perdu beaucoup de sa masse habitante délocalisée vers les nouvelles cités.

Ainsi la permanence de l'urbanité est menacée « L'attrait exercé par l'image de l'ancienne urbanité et de son espace public est tel que l'on cherche, depuis quelques décennies, à la remettre en scène artificiellement afin de susciter une ambiance détendue propice à la consommation dans les zones piétonnes commerciales en centre-ville ou dans les grandes surfaces de la périphérie. Partout l'univers du quotidien est mis en scène ! (...). On doit admettre que des qualités telles que la connaissance du monde, l'ouverture d'esprit, la tolérance, l'acuité intellectuelle ou la curiosité ne sont pas attachées une fois pour toutes à des formes spatiales historiquement déterminées mais qu'elles peuvent aussi s'épanouir dans d'autres espaces. » (Sieverts Thomas, 2004)

Le Tissu traditionnel, devenu support de pratiques urbaines et de centralité commerciale.

Des métiers comme la bijouterie, la dinanderie, l'habillement traditionnel qui étaient la base l'économie de la ville traditionnelle, ont permis l'implantation d'importantes boutiques, favorisant ainsi sa centralité commerciale. La situation géographique stratégique de la ville et la densité du réseau terrestre la reliant à la frange littorale ou la reliant aux grandes villes, a toujours facilité l'acquisition des matières premières ainsi que la commercialisation et la vente de ces produits. De nos jours, les espaces publics existants dans ce tissu, animées avec des boutiques variées, invitant les résidents sur les rues commerçantes, les places publiques, renforcent l'activité économique, l'interaction sociale, la diversité culturelle tout en animant la vie urbaine et en favorisant une urbanité dynamique.

La densité urbaine et la diversité fonctionnelle, qui caractérisent l'urbanité des tissus traditionnels furent perturbés, après l'indépendance à cause des transformations quasi-totale des R.D.C des habitations en faveurs de boutiques commerciales, de bazars s'étalant sur un ou deux niveaux, et du commerce illégal qui a investi les rues de la vieille ville. De ce fait, l'espace public est devenu un réceptacle d'activités urbaines et de socialisation d'un autre type à noter, le trabendo ou commerce illicite, la fréquentation de ces espaces est remarquable de la part des usagers ayant trouvé leurs intérêt, ce qui a renforcé les liens sociaux et l'urbanité des lieux.

4.3.2 FORMES DE MUTATION, TRANSFORMATION, DEPASSEMENTS ET LEUR IMPACT SUR LA VILLE

La ville se retrouve être le réceptacle de différentes pratiques urbaines de la part des habitants aboutissant à de nouvelles formes de mutations; les habitants à travers ces actions déployés, se donnent le droit de transformer l'espace selon leur besoins et s'octroient le droit d'aménager les lieux en fonction de leurs aspirations, conduisant parfois à de nouveaux types de reconfigurations spatiales. Cela correspond à la réflexion d'Henry Lefebvre qui légitime ces actions, il atteste que ce « *droit à la ville doit se formuler comme **droit à la vie urbaine** (...) Se manifeste comme forme supérieure des droits : droit à la liberté à l'individualisation dans la socialisation, à l'habitat et à l'habiter. Le droit à l'œuvre (à l'activité participante) et le droit à l'appropriation (bien distinct du droit à la propriété) s'impliquent dans le droit à la ville.* » (Citeres, 2018)

Notre cas d'étude est focalisé sur Constantine, une ville dont l'identité a toujours été caractérisée par la prospérité des métiers d'art traditionnel depuis l'époque antique où elle été considérée comme capitale numide portant le nom de 'Cirta' jusqu'à la période contemporaine.

Pratiques urbaines et commerciales dans les autres quartiers résidentiels de Constantine

Les formes de mutation des habitants sur leur espace, peut générer plusieurs aspects. Notre intérêt dans cette partie portera sur les quartiers coloniaux, sur l'habitat individuel dans les nouveaux quartiers ainsi que sur l'habitat collectif de la ville. Le premier exemple qui nous semble intéressant à saisir est celui du centre-ville, le quartier Belouizdad (ex faubourg Saint-Jean) qui est considéré parmi les plus anciens quartiers coloniaux de la ville. Notre intérêt porte sur les phénomènes de démolitions-reconstruction et transformation fonctionnelle, ils prennent la forme de la suppression des chambres des appartements au R.D.C et leur transformation en locaux commerciaux, à caractère lucratif, le long du boulevard Belouizdad, une artère principale du centre-ville (voir Figure 4.16) le but recherché étant l'aspiration à une meilleure situation socio-économique, plus rentable et plus bénéfique. Cet aspect touche également la démolition d'anciennes bâtisses, suivie de la reconstruction totale en faveur d'un nouvel équipement de service, après la vente du bien pour cause de conflits d'héritage ou autre (voir Figure 4.17)



Figure 4.16 Transformation du R.D.C. des logements en Boutiques commerciales, Source, Bensakhria 2020



Figure 4.17 : Démolition d'une ancienne bâtisse coloniale et reconstruction d'un Equipement de service Source, Bensakhria 2018

Ou encore les démolitions de quelques anciennes maisons individuelles du même quartier et la reconstruction d'une nouvelle maison individuelle, sur la même parcelle, par les mêmes propriétaires dans un nouveau style plus contemporain, (voir Figure 4.18), mais qui rompt avec l'aspect habituel, très ancien qui distingue ce côté de la ville. Les propriétaires cherchent à apporter une touche de modernité et d'innovation à leur maison tout en tentant de s'adapter aux tendances architecturales actuelles.

Les constructions du style colonial, ont connu dans leur majorité des modifications remarquables tel le suppression du toit traditionnel en tuile et la construction de nouveaux étages additionnels ou l'édification d'une bâtisse à usage commercial ou de service modifiant la morphologie su quartier « *Ainsi la distorsion est nette entre un carde bâti hérité et la société nouvelle qui l'habitait...Au niveau des quartier, quelle que soit sa morphologie, la multiplication des commerces, la création d'un Hammam ou d'un café - lieux de rencontre, sont une forme, timide de réappropriation de l'espace par les habitants*» (Cote M., 2006)

Cet appropriation touchant l'espace domestique et résidentiel des quartiers " aboutit à des transformations architecturales : fermeture de balcons et, parfois, récupération de terrasses, modification de la distribution des pièces. Il y a densification de l'habitat et en même temps problèmes d'entretien d'immeubles parfois déjà vieillis, les nouveaux occupants ayants des moyens limités. Dans les quartiers de villas, on pratique des surélévations, on emmure les jardins, on réduit ces mêmes jardins pour étendre l'espace habité..." (Signoles, El Kadi, 1999)

Néanmoins, il convient de noter que même dans ces quartiers, certaines réglementations et restrictions peuvent s'appliquer, concernant les autorisations de modifications du permis de construire, peuvent être nécessaires pour des transformations structurelles importantes. Mais dans la plupart des cas, les propriétaires se sont conformé aux lois et réglementations en vigueur avant d'entreprendre leurs modifications.



Figure 4.18 Les mutations à travers le centre-ville, Démolition d'une ancienne bâtisse et Reconstruction dans un nouveau style, source, Bensakhria 2016 et 2020

D'autres quartiers de la ville connaissent le même phénomène de pratiques urbaines, note intérêt porte toujours sur les quartiers résidentiels d'habitat individuel, où les marques de transformations spatiales sont plus perceptibles, car les propriétaires privés sont plus libres et peuvent réaliser des transformations selon leurs besoins. Dans la plupart des cas, cela va à l'encontre de la réglementation en vigueur, mais les propriétaires finissent toujours par trouver une solution de régularisation avec les services techniques de l'arrondissement concerné. Citons le quartier de Boussouf, un des lotissements récents de la ville qui comporte deux catégories de maisons individuelles, celles conçues dès le départ pour abriter une seule famille nucléaire avec un nombre d'étages limité et un aspect extérieur équilibré respectant les prescriptions des cahiers de charge (Voir figure 4.19) ainsi que celles prenant la forme de villa-immeuble (voir Figure 4.20) caractérisées par la multiplication des étages, conçus dans l'esprit d'un étage par famille afin d'adapter l'espace en fonction de leurs besoins selon l'agrandissement de la famille.



Figure 4.19 : Maison individuelle ou villa conçue pour une seule famille
Source, Bensakhria 2020



Figure 4.20 : Construction prenant la forme de villa-immeuble à multiples étages.
Source, Bensakhria 2020

Ces constructions sont caractérisées par une prolifération remarquable des garages au R.D.C pour une activité lucrative ultérieure afin de maximiser leurs gains. Un autre Phénomène d'appropriation et transformation observable également dans le logement collectif des quartiers de la ville, mais plus intenses que pour l'habitat individuel, il touche l'espace limitrophe au RDC (voir Figure 4.21) Les habitants à travers ces actions déployés, se donnent le droit de s'approprier l'espace selon leur besoins, et parfois même des modifications sur les façades extérieurs par modification des fenêtres, suppression de balcons pour l'élargissement des chambres et espaces à l'intérieur du logement.

Ce phénomène est très perceptible dans la ville de Constantine, (voir figure 4.22) où les dépassements règlementaires dans tous les secteurs de la ville selon l'office national des statistiques, ont atteint 25% à l'intérieur de la commune.



Figure 4.21. Marques d'appropriation logement collectif à travers la ville de Constantine
Usage illégal de l'espace limitrophe au RDC, source, Bensakhria 2020

Dans les quartiers de l'habitat collectif de la ville, le travail de recherche de la thèse de Tebib El Hadi¹² atteste également cette réflexion, il nous éclaire sur l'ancienneté de ces les manières et stratégies d'appropriations de l'espace à travers la ville. Ce phénomène toucherait également les différents types de logement dans différents quartiers de logement social, soit dans les anciennes ZHUN ou les nouveaux quartiers LSP ou LPF.

Selon l'auteur. « *Il concerne aussi bien les Grands Ensembles de l'époque coloniale (où les usagers ont une grande expérience en matière d'habiter en milieu urbain) que ceux réalisés après l'indépendance (où les usagers n'ont pas cette expérience et où ils sont carrément exclus du processus de production) Certains types de logements tels que : le Logement Social Participatif (LSP), Le Logement Social Évolutif (LSE) et le Logement Promotionnel Familial (LPF) rejoignent quelque part le logement planifié de type social ; en revanche, les usagers du LSP, du LPF ou du LSE disposent, d'une manière ou d'une autre, un pouvoir de négociation à un stade ou à un autre au cours du processus de production ; ils témoignent, de ce fait, d'une différence fondamentale avec les usagers du logement planifié de type social où tout leur est imposé* » (Tebib Ehadi, 2008)

¹² Enseignant chercheur, Faculté Architecture Urbanisme, Université Constantine3, Algérie

Selon notre enquête, certains de ces aspects de mutation observables dans les quartiers, finissent par mettre les habitants parfois dans une situation d'inconfort vis-à-vis des services techniques de contrôle étatique, bien qu'ils soient déjà impliqués dans ces mutations.

Au final, ces formes de mutation, transformation et dépassements dans la ville, ont un impact majeur sur la ville, ils parviennent à transformer sa morphologie, sa structure et son aspect fonctionnel.

L'urbanité se trouve fortement liée aux stratégies des habitants non seulement de ceux originaires de la ville de Constantine, mais aussi des nouveaux migrants vers la ville, en provenance des villes moyennes, à grand essor commerciale et qui trouvent un terrain de rentabilité propice à leurs aspirations.

L'accessibilité facile et la qualité de la marchandise fournie, font de ces quartiers un lieu de consommation très attractif. Ces nouvelles polarités émergentes, sont d'excellents indicateurs quant à la recherche et la revendication d'un droit à la ville de la part des usagers.

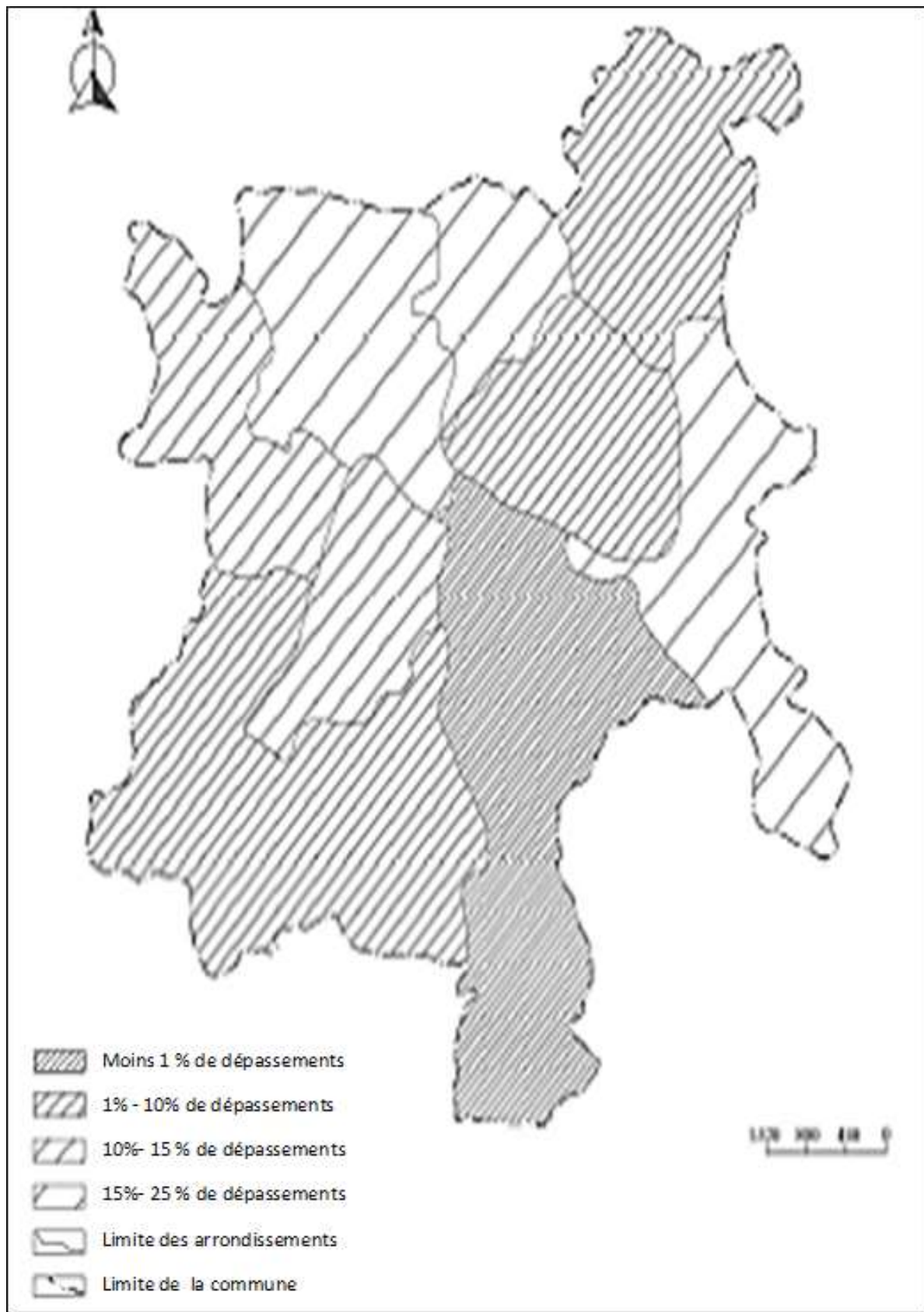


Figure 4.22 Dépassements règlementaires dans secteurs de la ville 1998-2005,
Source ONS 2008

4.3.3. DEPASSEMENTS & REGULARISATION DES CONSTRUCTIONS AU SEIN DES LOTISSEMENTS

La législature algérienne, soucieuse de redonner aux quartiers résidentiels au sein des lotissements, l'aspect qu'ils méritent, a publié le décret 212-85 portant sur la réglementation des constructions inachevées. Selon les agents de contrôles chargés de l'opération la régularisation au niveau de municipalité de Constantine, cette opération a connu un succès et a été suivie à plus de 80%. Elle a été complétée par la loi 08/15 (du 20 juillet 2008) fixant les règles de mise en conformité des constructions et de leur achèvement (voir annexe C) en 2008 mais qui n'a pu entrer en vigueur que jusqu'à la fin de 2010, à cause de la non clarification des mécanismes de mise en œuvre sur le terrain, ce qui nous a été confirmé par des agents de contrôle responsable de la régularisation. Cette loi suivie par la suite par le décret exécutif n° 22-55 du 2 février 2022 fixant les conditions de régularisation des constructions non conformes au permis de construire (voir annexe C) redonnant une autre chance aux propriétaires.

- **Nombre des dossiers de régularisation déposés :**

Il a été enregistré plus de 6875 dossiers de demande de régularisation depuis 2010 (voir Figure 4.23) où il s'avère que le plus grand nombre de dépôt a été effectué en 2013 de 32.87% vu que le dernier délai de dépôt a été fixé à cette année même. Cependant le plus bas taux a été enregistré entre 2014 et 2015, suite à la prolongation accordée aux propriétaires jusqu'en 2016.

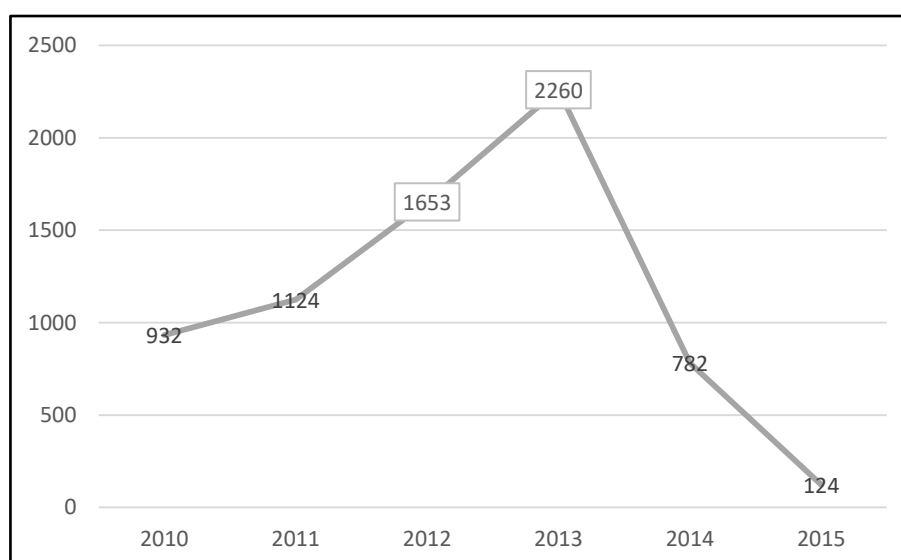


Figure 4.23 : Variation du nombre de dossiers déposés par année (2010-2015) Source O.N.S

- **Nombre de de dossiers examinés Au niveau des arrondissements:**

Entre 2010 et 2015, ce nombre a atteint 3528 dossiers, dont 971 ont reçu avis favorable validés, 344 sous réserve, et 2213 dossiers refusés par la commission d’APC. Les neuf secteurs de la commune, ont été divisés à cinq groupes, incluant chacun deux secteurs repartis sur la base de leur situation, comme suit :

- Arrondissement 05 juillet 2011 et Boudraa Saleh,
- Arrondissement sidi Rashid et belle vue
- Arrondissement Gemmas et sidi mabrouk
- Arrondissement Kantara et Ziadia
- Arrondissement des muriers

Chaque groupe est surveillé par quatre agents de régularisation, dont le profil varie entre ingénieur d'état en l'architecture et ingénieur de la gestion et techniques urbaine. Le Graphe suivant (Figure n° 4.24) illustre le nombre de dossiers enregistrés au niveau de chaque secteur, ainsi que leur pourcentage. Le secteur Sidi Mabrouk et el-Guemmas a enregistré le plus grand taux (29%) alors que celui de Sidi Rached et Bellevue, le plus faible taux (8%).

Cette situation nécessite un contrôle plus rigoureux, ainsi qu’une réelle prise de conscience de la part de l’usager, devant l’inefficacité des moyens de contrôle imposés sur terrain.

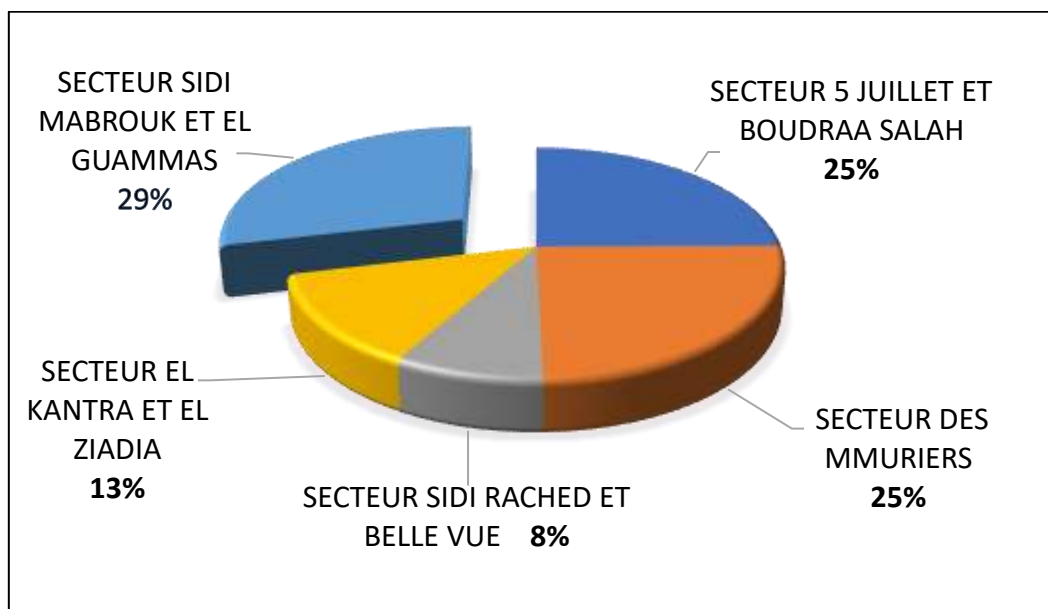


Figure 4.24 : Pourcentage des dossiers étudiés par secteur, source O.N.S

4.3.4 GRANDS PROJETS URBAINS DE LA VILLE ET LEUR IMPACT SUR SA MODERNISATION

Constantine ville métropole a connu la réalisation de projets et d'infrastructures importants tel que le pont géant qui a permis de desservir toute la partie Est de la ville et de réduire la circulation au centre-ville, ainsi que le tramway voir (Figure 4.25) L'objectif de ce dernier étant d'assurer un développement équilibré sur le plan environnemental et socio-économique, alimenté par l'énergie électrique, il est considéré parmi les modes de transport écologiques les moins polluant (Bensakhria, Ribouh, 2011)

Selon marc COTE M. (2006) la ville de Constantine devrait régler ses problèmes de liaisons internes à l'échelle du Grand Constantine. Des projets de transport en site propre (projet Ingerop pour un tramway) permettaient dans l'avenir au Grand Constantine de se doter par des tramways modernes, suivant un tracé en X fondé sur tes noyaux urbains et les potentialités du site. Le premier sur l'axe SW-NE Ain Smara / ville nouvelle / centre / Djebel Ouahch le deuxième sur l'axe SE-NW el Khroub/centre /Hamma /Didouche. Le nœud de raccordement du centre situé à la pyramide, à côté du centre-ville. Cette infrastructure permettre au Grand Constantine de fonctionner comme un ensemble urbain. Pour l'instant, seule le tronçon reliant le centre-ville à la nouvelle ville Ali Mendjeli, a été réalisé et mis déjà en service. Notons que l'aménagement des espaces de proximité, sur les abords du tramway qu'on peut qualifier d'espaces publics, a favorisé le regroupement des gens qui y ont trouvé un espace de détente ou de rencontre (Figure 4.26). Cela a créé une nouvelle urbanité dans les espaces publics où l'interaction entre les usagers et leur espace est très remarquable.

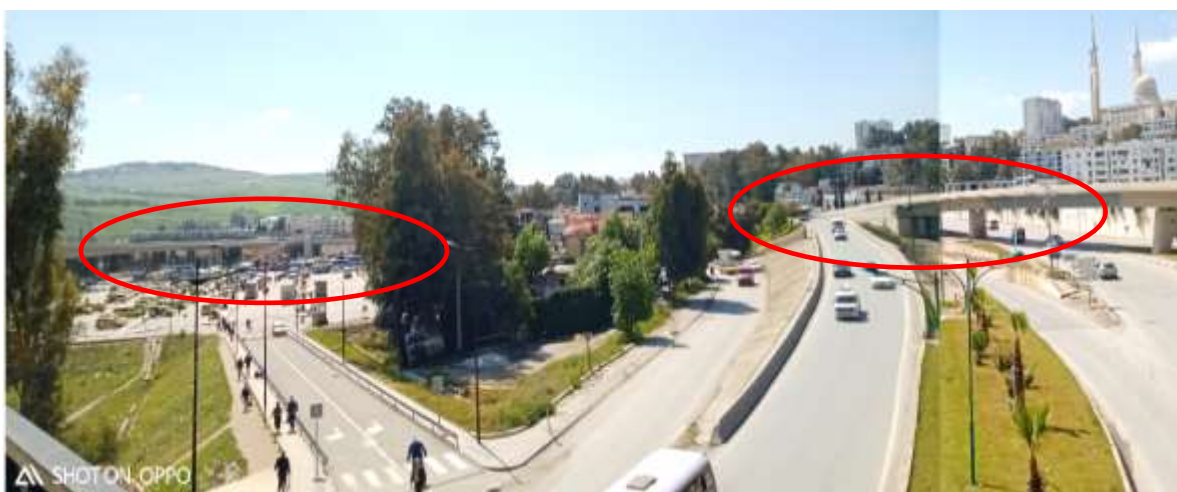


Figure 4.25 Grands projets de la métropole de Constantine : passage du tramway au niveau de la station de service Palma (station inter-wilayas) + nouvelles infrastructures

Source Bensakhria 2020



Figure 4.26
 Station tramway + espaces publics annexes. Source, Bensakhria 2020

La modernisation de la ville a été renforcé également par de grands projets tels que la création du nouveau pôle universitaire Constantine3, à l'échelle africaine qui a pu créer un environnement dynamique et multiculturel en contribuant à renforcer le rayonnement de la ville, à promouvoir des échanges intellectuels à l'échelle continentale et à améliorer l'infrastructure et les services (Voir Figure 4.27)



Figure 4.27 : Le nouveau pôle universitaire Constantine3,
 Source : wilaya-constantine.dz. Consultée juin 2021

4.4 CONCLUSION

Il nous a semblé nécessaire, dans cette partie, de comprendre la réalité de la ville de Constantine à travers un constat et une analyse des mutations de la ville, de ses dynamiques, la typologie des formes et modes d'habitat et qui révèlent la dominance du duel : ancien, traditionnel et récent, moderne. En dépit du modèle traditionnel représenté par le noyau ancien et ses alentours, qui est le témoin d'un passé riche relatif au patrimoine et d'une grande urbanité, s'oppose le modèle d'urbanisation moderne développé par les politiques et les programmes de développement initiés par l'Etat depuis l'indépendance sous forme de modèles des grands ensembles et d'habitations collectives dépourvues souvent de la qualité urbaine. Les lectures croisées présentées précédemment, révèle que Constantine souffre aujourd'hui d'un constat amer en matière d'urbanisme et d'aménagement suite à une application parfois non maîtrisée des différents outils d'aménagement et de gestion et du fait du contournement de la réglementation en vigueur de la part les usagers de l'espace.

Concernant les quartiers résidentiels choisis comme cas d'étude, obéissent à la politique des lotissements ou le modèle de l'habitat individuel, qui est apparu après la libéralisation du marché foncier et la création des réserves foncières communales et comporte également des formes d'habitat précaire et illicite, qui traduisent des situations d'exclusion.

Ces lotissements, (qui sont notre terrain d'étude) connaissent différentes formes de mobilité urbaine et de stratégies résidentielles des habitants, ce qui a permis de déceler leur impact sur la modification de l'aspect fonctionnel et morphologique. Ces pratiques obéissent souvent à des influences et des changements quotidiens et progressifs qui touchent les attitudes des individus et correspondent parfois, à l'habitus dont parle le sociologue Pierre Bourdieu selon lui, « *l'habitus est d'abord un Produit de l'histoire, il engendre des pratiques, individuelles et collectives conformément aux schémas engendrés par l'histoire, il assure la présence des expériences passées.* » (Bourdieu, 1974). Les facteurs déterminants sont généralement d'ordre socio-économique tel que l'aspiration à une ascension sociale, l'amélioration de rentabilité financière.

Constantine a connu aussi une certaine forme de modernisation qui a été renforcée également par de grands projets urbains qui ont affirmé d'avantage son rôle de métropole régionale.

De ce qui précède, il paraît clairement que la ville se retrouve être le réceptacle de diverses formes de mutations spatiales suite à des adaptations de l'espace de la part de ses usagers.

Des lors, on peut retenir que l'être humain est un acteur important dans la fabrication de la ville et de l'essor de son urbanité. Il est primordial que les études urbaines doivent prendre en considération le rôle crucial de cet acteur et l'impliquer davantage dans la planification et la gestion urbaine.

CHAPITRES V : URBANITE ET STRATEGIES URBAINES DANS LES QUARTIERS RESIDENTIELS DE CONSTANTINE, CAS DE SIDI MABROUK ET ONAMA

5.1-INTRODUCTION

Notre intérêt pour cette recherche, trouve appui sur un constat réel observé dans les quartiers résidentiels d'habitat individuel de la ville de Constantine, il nous semble opportun, avant d'entamer cette analyse, de présenter ces quartiers investis, leur naissance et leurs positions favorables dans la ville qui en fait un point de convergence stratégique et attractif à l'échelle régionale. Nous tenterons en premier lieu de saisir et les formes de transformations socio-spatiales, des stratégies urbaines en général, des rapports que les occupants entretiennent avec leur espace, leur impact sur la configuration du quartier et d'urbanité qui y apparaît. Notre étude sera axée, par la suite sur deux quartiers distincts, créés dans des contextes différents, l'un situé à la proximité du centre-ville, dans la partie Nord-Est, connu pour sa centralité commerciale et son ancienneté, datant de l'époque coloniale (quartier Sidi Mabrouk) et l'autre quartier situé à la sortie Sud-Ouest de la ville (quartier Onama) sur la Route Nationale R.N.3, de création plus récente, reliant la ville vers la ville satellite El Khroub, ainsi que vers les autres villes secondaires à grand essor commercial. (Voir Figure 5.2)

Ce choix du terrain a été élaboré afin de garantir une bonne fiabilité scientifique, nous avons donc opté pour un échantillon stratifié basé sur des critères distincts résumés comme suit :

- La période de création des quartiers selon une méthode diachronique.
- Leur situation stratégique : la proximité du centre-ville, dans la partie Nord-Est, et la proximité d'un axe important: la Route Nationale R.N3 à la sortie Sud-Ouest de la ville.
- Leur degré d'attractivité à travers les activités commerciales existantes et les stratégies urbaines basées sur l'aspiration à une ascension sociale et à une rentabilité financière.

Il s'agit en l'occurrence de deux quartiers différents, le quartier Sidi Mabrouk et Onama.

Cette analyse est basée sur notre élaboration d'une méthode d'analyse conceptuelle (voir Figure 1.7, p 34), où nous avons combiné des méthodes qui se complètent dans leurs définitions de l'urbanité, celles de chercheurs à profil varié, géographes, urbanistes, sociologues ou philosophes de l'urbain, car c'est bien cette interdisciplinarité qui peut renforcer le caractère de l'urbanité (déjà vu dans le chapitre 1). Citons la méthode de Levy, Bouchanine, Signoles, Isabelle Berry-Chikhaoui, Agnès Deboulet, Belguidoum, Semmoud Chalas et Bisson.

Tous les indicateurs tirés de leurs travaux de recherches, sont à notre avis, les principaux générateurs de la **Centralité commerciale** et des **recompositions socio-spatiales**, ainsi que l'émergence d'une nouvelle **urbanité**.

5.2 LA VILLE DE CONSTANTINE, UN POINT DE CONVERGENCE STRATEGIQUE A L'ECHELLE REGIONALE

Sa situation en tant que capitale de l'est algérien, qui en fait un point de convergence stratégique, ont favorisé l'attractivité des commerçants à partir des villes moyennes la jouxtant (voir figure 5.1) (Ain Miila, Ain Fekroun...) « *elles sont connues pour être les villes des importateurs, des villes à grand essor commercial (commerce de gros et détail en vestimentaire, ameublement, électroménagers, pièces détachées consommation...)* cette convergence a largement affecté les espaces de la ville » (Bensakhria, Ribouh ,2014) seront touchées alors les quartiers d'habitat individuel, se situant à des endroits importants de la ville, soit à proximité du centre-ville, soit sur les axes routiers importants la reliant aux villes moyennes déjà citées

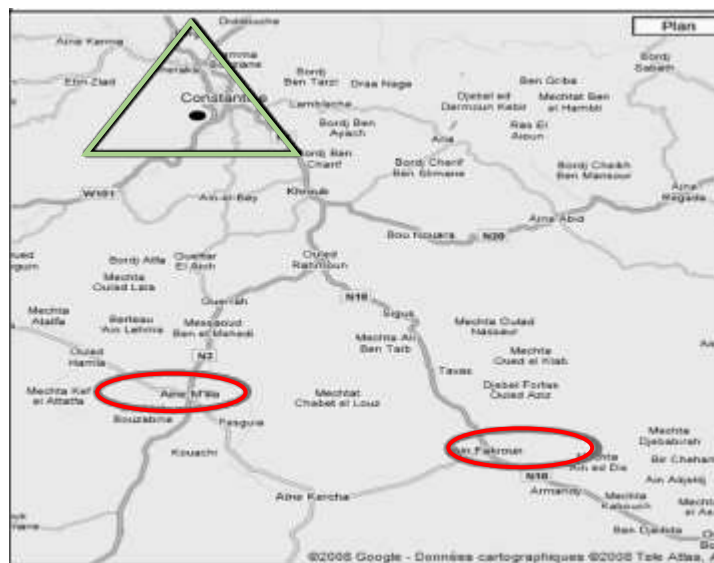


Figure 5.1 Proximité des petites villes par rapport à la ville de Constantine (Source image Google 2008+ traitement personnel)

Notre intérêt pour cette recherche porte sur les quartiers résidentiels d'habitat individuel, ou lotissements, qui connaissent différents types de stratégies. Ce qui a pu retenir notre intérêt dans cette étude, ce sont bien ces nouveaux usagers de la ville, commerçants ou habitants, soit originaires de la ville mère de Constantine ou des petites villes limitrophes, qui investissent la ville de différentes manières, au point où elle devient un point de convergence stratégiques à l'échelle de la région de l'est Algérien.

5.3 LES QUARTIERS RESIDENTIELS DE CONSTANTINE, FACE A UNE URBANITE EMERGENTE

Comme déjà cité, notre intérêt dans cette étude, porte sur les quartiers résidentiels, d'habitat individuel, ou lotissements, qui ont connu des transformations considérables dans leur configuration, sur le plan structurel et fonctionnel. Précisant d'abord que la naissance de ces lotissements a vu le jour, après la constitution des réserves foncière communales entre 1974 et 1980 et qui a permis la réalisation des objectifs urbanistiques de l'époque. Cependant, les effets négatifs ont suivis cette constitution et ont généré une utilisation anarchique du patrimoine agricole et un certain désordre urbain. Pour pallier à cet effet, il a été instauré des lois concernant la cession des biens immobiliers étatiques (loi n°81.03) et le renforcement de la législation sur les actes relatifs à la construction (loi n°82.02 concernant le permis de construction et de lotir). Toutefois, le désengagement réel de l'état ne se fera qu'en 1990 suite à la loi foncière n°90.25 portant l'orientation foncière qui abrogera l'ordonnance n°74.26 concernant les réserves foncières communales. Par cette loi, les communes cesseront de détenir le monopole du patrimoine foncier, l'aménagement des lotissements à usage d'habitation n'est plus le privilège de l'état, mais la création de ces lotissements par le privé devient une opération légale. Cette nouvelle politique sera caractérisée également par l'apparition de nouveaux acteurs, sous forme d'agences spécialisés dans la gestion du marché foncier devenant les intermédiaires entre les acteurs de l'urbanisme et les acquéreurs des terrains, suivant l'article n°73 de ladite loi. Leur rôle étant d'assurer la régulation foncière, à travers des instruments d'urbanisme adaptés ainsi que la promotion des lotissements.

Cette situation, a généré de nouvelles mobilité urbaines vers les lotissements de la ville investis, non seulement par les constantinois eux même venus des autres quartiers, en quête de plus de confort, mais aussi par les nouveaux migrants des villes moyennes, (à essor commercial) dont la stratégie vise l'investissement, l'amélioration de leur rentabilité financière et l'acquisition d'un nouveau statut social, dans ces nouveaux espaces. Les rapports des usagers avec leur espace et leurs stratégies déployées, ont fini par amplifier les fonctions qui existaient déjà et mettre en valeur celles qui ont récemment pris naissance dans la ville.

Celle dernière est considérée comme le support d'un ensemble de pratiques urbaines des habitants et de leurs stratégies qui font même l'essence de l'urbanité. Notons que l'urbanité est intimement liée à la ville *"Dans une perspective sociologique, la ville peut être définie comme un établissement relativement important, dense et permanent d'individus socialement hétérogène"* (Wirth 1938)

Pour ce faire, Notre intérêt portera sur deux quartiers d'habitat individuel, ou lotissements, distincts par leur situation géographique et la date de leur création, le premier celui de Sidi Mabrouk, connu pour être parmi les plus anciens lotissements coloniaux de la ville et le deuxième celui de l'Onama, de création plus récente, datant des années 90. Dès lors, on se pose la question, pourquoi notre choix a porté sur un l'habitat individuel dans les lotissements! Car, à notre avis, l'importance considérable des mutations, des modes d'habiter, les ancrages et les mobilités qui y trouvent place méritent d'être analysées surtout qu'elle a souvent attiré l'intérêt des chercheurs « *L'accent ne porte désormais plus uniquement sur l'aspect démographique du processus (renouvellement de la population, arrivée de nouvelles catégories sociales, confrontation entre urbains et ruraux) mais de plus en plus sur les **modes d'habiter** c'est à dire les logiques d'ancrage et de différenciation socio-spatiale dans un contexte de mobilité* » (Dodier 2012 ; Charmes 2011; Berger 2014)

Il nous semble opportun pour analyser ces nouvelles formes émergentes d'urbanité de décrire leur réalité à travers les stratégies urbaines et formes de mutations socio-spatiales, favorisées par une position géographique favorable des quartiers retenus pour l'analyse. Cette position a facilité les mouvements migratoires vers la ville de Constantine depuis l'exode rural et qui se sont amplifiés dans les années 90 et 2000 suite à l'ouverture de l'économie de l'Algérie sur le commerce mondial, la libéralisation du commerce d'importation et son ouverture au secteur privé.

5.4. PRESENTATION DES DEUX CAS D'ETUDE, QUARTIER SIDI MABROUK ET QUARTIER ONAMA

La ville de Constantine au long passé historique est une des plus vieilles cités maghrébines, elle compte près de 2500 ans d'histoire. Connu par le nom de Cirta, elle a vu passer plusieurs civilisations, celle des phéniciens, des Numides, des Romains, des Ottomans et au final par la colonisation Française. Ce qui lui a permis de connaître différents types d'urbanisation conduisant à la production des différentes formes urbaines allant de faubourg, lotissements, groupements d'habitations, ZHUN et arrivant jusqu'aux villes satellites et ville nouvelle.

Notre choix des cas d'étude s'est porté sur deux quartiers résidentiels d'habitat individuel ou lotissements de cette ville (comme déjà cité) dont la particularité réside dans leur situation stratégique et leur attractivité, la diversité des fonctions qui a généré une mutation du caractère résidentiel vers un caractère mixte (résidentiel et commercial).

Notons également que les stratégies apportées par, les résidents originaires parfois de Constantine même et parfois par les nouveaux migrants, ont réussi à porter des transformations

remarquables modifiant ainsi l'aspect général des quartiers de la ville, tout en créant une nouvelle polarité. A travers leur installation durable en ville et leur ancrage urbain, ils tentent des investissements immobiliers et fonciers, s'impliquent activement dans la vie urbaine tout en contribuant à enrichir la diversité, la densité et la dynamique urbaine de la ville. Cela peut avoir plusieurs impacts positifs tels que la création de nouvelles fonctions, de nouveaux emplois et la mise en place d'espaces communautaires favorisent la création de quartiers plus attractifs.

Les deux quartiers retenus pour notre étude, concerne le lotissement de Sidi Mabrouk et celui de l'Onama (voir figure n°5.2)

▪ **POSITION STRATEGIQUE FAVORABLE**

Le premier quartier résidentiel, celui de Sidi Mabrouk, est situé au Nord-Est de la ville et connu par sa proximité du centre-ville et créé pendant la période coloniale. Il est composé de villas ou maisons d'habitations individuelles dans sa partie supérieure, destinées à l'époque aux habitants européens, et dans sa partie inférieure, de bâtiments ou logements collectifs destinés aux algériens de la même époque. Sa spécificité réside dans sa position stratégique, à proximité du centre-ville, ce qui a facilité son accessibilité et la transformation progressive de son caractère résidentiel, vers un caractère mixte, où l'aspect commercial prend une place importante.

Le deuxième quartier, le lotissement Onama est de création récente (à partir des années 90) suite à la libéralisation du marché foncier et l'encouragement par l'état du secteur privé dans l'auto construction et qui a permis un développement considérable des lotissements au niveau de la ville. Le quartier Onama possède une situation stratégique sur l'axe routier structurant, la route nationale (R.N 03) composé reliant le sud de la ville vers les villes limitrophes à fort caractère commercial, connu pour sa grande polarité.

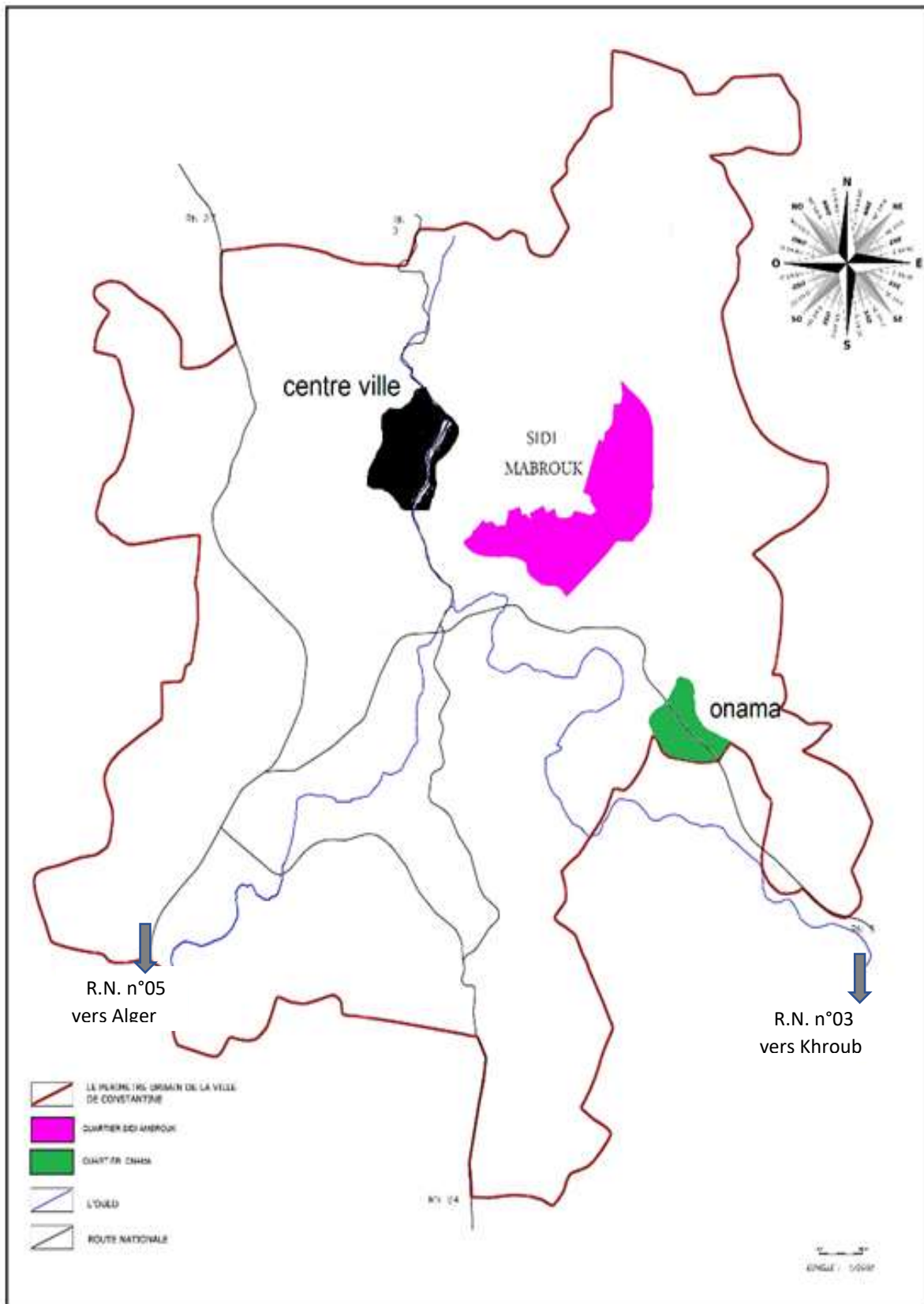


Figure 5.2 : Situation des deux cas d'étude, quartiers SMK et Onama par rapport au centre-ville de Constantine, Source P.D.A.U 2008 + Traitement personnel

- **UNE VARIETE DE CONSTRUCTIONS AU SEIN DU MEME QUARTIER ET USAGE POLYFUNCTIONNEL**

Notre enquête sur terrain a révélé plusieurs formes de mutations communes entre les deux quartiers qui ont modifié leur forme, leurs fonctions et leurs aspects en général, il s'agit de stratégies urbaines dont les motivations sont souvent la rentabilité financière, l'amélioration des conditions de vie ou l'investissement de la part des habitants originaires de la ville même ou l'investissement de la part des migrants récemment arrivés à Constantine.

Ces stratégies, parviennent souvent à transformer la structure des quartiers ainsi que leurs fonctions (que nous analyserons plus loin) Elle est observable à travers la variété des hauteurs, allant d'une simple construction à deux étages (ce qui est autorisé par le cahier de charges) pour atteindre 3 ou 4 étages, ce qui parvient à modifier l'aspect de la maison individuelle, vers l'aspect d'une villa-immeuble à étages superposés (Bensakhria, 2003).

Parfois vers l'aspect d'une maison individuelle polyfonctionnelle car joignant deux fonctions simultanément, l'habitat aux étages supérieurs et le commerce au R.D.C, en remplaçant les garages ou jardins qui deviennent boutiques à usage commercial ou autres. Ces pratiques consistant à organiser au sein de la maison individuelle des activités lucratives, sont motivées par le souci de la rentabilité financière, l'amélioration du budget familial, la recherche d'un investissement pour la génération à venir et la garantie d'un avenir stable. On assista parfois, à la démolition la de la maison individuelle (Voir figure n°5.4) et la reconstruction d'un édifice consacré à un service, perturbant ainsi le caractère résidentiel du quartier (Voir figure n°5.5)



Figure 5.4 : Exemple de démolition d'une maison individuelle perturbant l'aspect du quartier Sidi Mabrouk.
Source Bensakhria ; 2020



Figure 5.5: Exemple de la construction d'un équipement de service après démolition d'une maison individuelle à Sidi Mabrouk
Source, Bensakhria 2020

Notre Enquête sur terrain a révélé au niveau des quartiers résidentiels, certains dépassements de la réglementation en vigueur, à défaut d'un contrôle efficace de la part des services techniques de l'urbanisme de l'APC. L'effet des pratiques a touché aussi la fonction de la construction entière transformée à usage commercial ou de service (centre commercial, salle de fête etc...) Ce qui a perturbé le paysage homogène du quartier concernant les hauteurs autorisées, l'alignement sur rue, ainsi que l'aspect général, sensés garantir au lotissement, son véritable caractère de quartier résidentiel, calme et homogène. Cette situation est due en grande partie au non-respect réglementaire de la part des constructeurs ce qui a laissé apparaître des quartiers à l'aspect parfois inachevés, dont l'aspect en général manque d'homogénéité car les permis de construire ne sont pas toujours réalisés dans la conformité, et parfois les constructions ne sont pas régularisées. Cependant, certains lotissements de la ville, surtout du côté Est, ont pu conserver cette homogénéité (Voir Figure 5.6) à travers le respect de la réglementation en vigueur dans les cahiers de charge, générant un aspect cohérent. Les propriétaires souvent appartiennent à une catégorie sociale aisée, plus consciente, en quête de calme et de confort.



Figure 5.6 : Exemple de maisons individuelles respectant la réglementation du cahier des charges. lotissement Belhadi du côté Est de la ville. source Bensakhria : 2020

5.5. LES INDICATEURS RETENUS POUR L'ANALYSE DE L'URBANITE DANS LES DEUX QUARTIERS RESIDENTIELS DE LA VILLE ET LEURS IMPACTS

Notre analyse conceptuelle et la synthèse de notre lecture bibliographique, nous ont permis de déterminer les indicateurs les plus importants pour analyser cette urbanité dans la ville, Comme déjà expliqué dans la synthèse conceptuelle du premier chapitre (Figure 1.7). Il s'agit des trois indicateurs primordiaux, tirés à partir de notre recherche dans le premier chapitre (voir tableau n°5.1)

- **Les stratégies urbaines:** Tirés à partir d'une synthèse des travaux de Bouchanine, Signoles, Isabelle Berry-Chikhaoui, Agnès Deboulet et Belguidoum
- **La densité et la diversité :** tirés des travaux de Lévy et Lussault (2003) qu'ils considèrent comme étant l'essence de l'urbanité
- **la mobilité urbaine** et les trajectoires résidentielles tirés des travaux de recherches de Semmoud et Chalas, qui dégagent les facteurs et les logiques qui sont à leur origine.

Ils sont à notre avis les éléments primordiaux générant de l'urbanité dans les quartiers résidentiels de Constantine, dont l'impact serait la Centralité commerciale et les recompositions socio-spatiales (voir tableau n°5.2). Ces derniers sont basés sur l'analyse des travaux de recherche de Florin Bénédicte, Nora Semmoud, Signoles, Kerdoud Nadia, Ahcène Lakehal (voir chapitre1). Nous avons pu les synthétiser sous forme du tableau suivant :

URBANITE	INDICATEURS	Selon les méthodes des chercheurs (Déjà analysés au chapitre1)
	Les stratégies urbaines	Bouchanine, Signoles, Isabelle Berry-Chikhaoui, Agnès Deboulet et Belguidoum
	La densité et de la diversité	Lévy et Lussault (2003)
	la mobilité urbaine et les trajectoires résidentielles	Semmoud Nora et Chalas Yves

Tableau n°5.1 : Notre choix d'Indicateurs retenus pour l'analyse de l'urbanité selon notre analyse des méthodes des chercheurs. Source, Bensakhria 2021

URBANITE	IMPACT & CONSEQUENCES	Selon les méthodes des chercheurs (Déjà analysés au chapitre1)
	centralité commerciale	Florin Bénédicte, Semmoud Nora, Signoles, Kerdoud Nadia, Ahcène Lakehal
	recompositions socio-spatiales	

Tableau n°5.2 : Les effets d'impact de l'urbanité, choisis selon notre analyse des méthodes des chercheurs. Source, Bensakhria 2021

- **Rappel des caractéristiques de chaque indicateur :**

Nous Présentons brièvement un rappel sous forme d'une synthèse des caractéristiques de chaque indicateur :

- **Les stratégies urbaines:** se caractérisent par un ensemble d'actions coordonnées et cohérentes visant à atteindre des objectifs spécifiques. Elles sont planifiées par des individus, dans une vision relativement claire pour obtenir des résultats précis, résultat d'une délibération consciente qui émerge spontanément en réaction à des contraintes externes. Elles influent de manière tangible sur les comportements et les choix des individus. Ces stratégies prennent souvent la forme de pratiques d'adaptation socio-spatiale des habitants, de compétences et de liens qu'ils tissent avec leurs espaces. Les stratégies urbaines et socio-spatiales déployées sont les plus imposantes parmi ces facteurs, nous présenterons plus tard, leurs mécanismes déterminants

- **La densité et la diversité :** La notion de densité urbaine a souvent été au cœur du débat sur l'urbain, elle concerne la densité du bâti, de la population et des fonctions urbaines, ces indicateurs sont importants dans la mesure de l'urbanité. Cette dernière est considérée comme le caractère propre de la ville dont l'espace est organisé pour faciliter toutes les formes d'interaction. L'urbanité selon Levy et Lussault, (2003) peut être considérée comme résultant du « *couplage de la densité et de la diversité des objets de société dans l'espace* »

Les travaux de ces deux auteurs ont popularisé l'usage de cette notion, ils ont insisté sur le gradient de l'urbanité et son lien avec la configuration spatiale « *l'urbanité n'est pas une notion absolue mais relative ... Outre la densité et à la diversité sociale, le degré d'urbanité d'une situation urbaine est également lié à la configuration spatiale de celle-ci...L'urbanité s'appuie sur une double mixité : mixité sociale (coprésence dans l'espace urbain de toutes les strates de la société) et mixité fonctionnelle (les espaces urbains sont dédiés à toutes les fonctions d'habitat, de commerce, de production, de loisirs et de circulation),* » (J. Lévy et M. Lussault, 2003) Partant de là, on peut déduire que la densité et la diversité peuvent avoir différents aspects, sur le plan morphologique, fonctionnel et social

- **La mobilité urbaine et les trajectoires résidentielles** des usagers de la ville :

La ville est un espace dynamique, un lieu de concentration de personnes et de diverses activités, c'est aussi le lieu des échanges et des déplacements. Dans son ouvrage *Etalement urbain et mobilité* Wiel, M. (2010) suppose que « *...la mobilité, faite de chaînes de déplacements et d'une combinaison d'activités diversifiées par leur nature et leur localisation,...* »

La mobilité est également la disposition d'une population à se déplacer (en nombre de déplacements moyens par jour) des personnes. Elle est fonction de nombreux paramètres liés aux revenus, l'activité professionnelle, la motorisation, l'offre de transport, la localisation dans la ville, etc...Concernant l'aspect résidentiel de ces stratégies, il prend généralement la forme de trajectoires « *Il existe, en matière de choix résidentiels, un champ de possibles entre lesquels les ménages se déterminent...il y a, à un certain moment, arbitrage, donc, en ce sens, stratégie. Empiriquement, on peut saisir des trajectoires résidentielles comme des successions d'états des ménages dans des logements et dégager, à partir de cheminements et de pratiques des types de stratégies*» (Berger, 1990)

Dans le cas de la ville de Constantine, on ne peut parler, à notre avis, de trajectoires résidentielles, sans évoquer les trajectoires migratoires et leur impact sur l'occupation spatiale de la ville, ainsi que la mobilité urbaine. Il convient de noter que les mouvements migratoires vers la ville de Constantine sont assez anciens, ils datent des années quarante prenant la forme d'un exode rural amplifié pendant la guerre de libération. Après l'indépendance, ces mouvements se sont transformés en migration intra-urbaine d'une population revendiquant, pour la plus part, un droit à la ville, selon l'expression de Lefebvre.

Cependant, pour mieux appréhender la façon de construction de ces mobilités et de leur inscription spatiale, notre lecture bibliographique a dévoilé que les recherches de mobilité doivent inclure, l'analyse des trajectoires résidentielles et leur impact sur les dynamiques territoriales, point sur lequel Authier (2010) insiste. Les trajectoires renvoient à l'idée selon laquelle, « la position occupée par chaque individu peut se modifier au cours du temps » (Grafmayer, Authier, 2008, p25) les trajectoires qui nous intéressent dans cette recherche, sont ceux qui ont pris naissance en Algérie, durant la période des années 90 et 2000, suite à l'ouverture de l'économie du pays sur le commerce mondial, la libéralisation du commerce d'importation et son ouverture au secteur privé. Suite à cela, les villes moyennes ont connu un important essor commercial faisant d'elles des pôles commerciaux stratégiques à l'échelle régionale. Ils ont généré de la mobilité urbaine vers des pôles importants où l'investissement leur est facile.

- **Mécanismes déterminants et indicateurs de l'urbanité ; dans les deux quartiers résidentiels analysés: Sidi Mabrouk et Onama**

Il convient de noter dans cette partie, l'importance de la notion de 'Stratégie' décelée lors de notre lecture bibliographique dans les chapitres précédents. Cette notion prend de plus en plus de l'ampleur dans les recherches scientifique.

Rappelons que la réflexion stratégique consiste en général à déterminer clairement des objectifs et formuler les stratégies à mettre en œuvre touchant fréquemment l'urbain. Ces pratiques sont considérées selon Lefebvre (1970) comme étant *"l'ensemble des actions des hommes dans l'espace, consistant simultanément à lui donner des configurations spatiales matérielles et des significations."* elles peuvent être approchées globalement dans la confrontation entre les pratiques urbaines émanant des habitants et les pratiques urbanistiques liées à l'espace de représentation de la technostructure.

Ces stratégies mises en œuvre par les habitants, possèdent un impact significatif sur la mutation des quartiers résidentiels d'habitat individuel investis dans la ville de Constantine. Ils prennent souvent la forme d'actes de transformation de l'espace ou son appropriation, dans sa morphologie, sa structure et ses fonctions. Précisons que notre enquête sur terrain, à travers le questionnaire et les entretiens menés, nous a permis de saisir de manière exhaustive, les mécanismes déterminants de ces stratégies urbaines qui sont le plus souvent interdépendants. Il convient de noter également que ces Stratégies urbaines, émanent de deux catégories d'acteurs :

- Des **habitants** originaires du quartier même qui tentent d'améliorer leur situation socio-économique et la rentabilité financière de la famille, à travers des initiatives individuelles et de transformations ponctuelles de détournement de la fonction initiale du R.D.C de la bâtisse, en faveur d'une activité commerciale ou de services rentables pour toute la famille.

- Des **investisseurs** : il pourrait s'agir de ceux originaires de la ville de Constantine même venus des autres quartiers, ou des migrants venus des villes limitrophes à essor commercial récemment arrivés en ville. Ils possèdent des capacités financières remarquables et trouvent dans ces quartiers résidentiels un terrain favorable pour leurs investissements immobiliers, ils revendiquent par la sorte leur droit à la ville, dès lors on se pose la question suivante :

Quelles sont les mécanismes déterminants de ces stratégies !

✓ Les Mécanismes déterminants socio-spatiaux :

Ils sont à notre avis interdépendants, et importants à prendre en compte, sachant que le degré d'influence du facteur social est plus régissant que le spatial.

Selon (Semroud. N, 2001) « *l'utilisateur ne peut prétendre réduire les décalages entre sa vision prospective et la réalité objective, que s'il tente de saisir et d'intégrer les mécanismes sociaux qui régissent le fonctionnement de ce lieu* » parmi les mécanismes, détectés lors de notre enquête et communs dans les deux cas d'étude, des deux quartiers retenus, on peut citer :

- **L'agrandissement de la famille**, conduisant souvent à des transformations de la bâtisse à travers d'étages construction supplémentaires, surtout avec le mariage des enfants dont les capacités financières sont assez limitées pour l'achat d'un nouveau logement. Le souci de la préservation de l'unité familiale les incite parfois aussi à vivre sous le même toit.

- **L'amélioration du statut social** des propriétaires est également un indicateur primordial qui mérite d'être pris en compte, se concrétisant à travers l'investissement dans une construction luxueuse avec des matériaux de qualité, ce qui représente pour eux des indicateurs de succès et **de réussite sociale**.

- **La promotion des valeurs culturelles** des résidents constantinois, motive souvent les propriétaires à agrandir les espaces de leurs maisons afin de garantir plus l'hospitalité, d'accueillir des invités ou organiser des événements sociaux (mariages, fêtes religieuses...)

- **L'évolution des modes de vie** et la nécessité d'espaces plus adaptés aux nouvelles exigences modernes des familles et préférences technologiques tel que des espaces pour le télétravail ou des ceux dédiés au loisir, à la détente nécessitant des espaces supplémentaires.

✓ **Les Mécanisme déterminants économiques et fonctionnels :**

Ils sont également interdépendants, relatifs aux capacités financières des propriétaires et se trouvent le plus souvent, en lien permanent avec les besoins sociaux, les mettre en exergue nous semble important. Ces mécanismes sont également dépendants des motivations des acteurs, on peut en citer:

- **La Rentabilité financière** : qui est dépendante du contexte économique difficile où les revenus de la famille deviennent insuffisants, les formes d'adaptation de la construction permettent aux propriétaires de générer des revenus supplémentaires. Ces deniers introduisent de nouvelles fonctions en convertissant la fonction initiale au niveau des rez-de-chaussée ou de toute la bâtisse, dont le nouvel aspect devient polyfonctionnel (habitation + commerce)

Les motivations de ces mécanismes varient entre assurer une certaine sécurité financière, une source de revenu stable et l'optimisation des ressources en exploitant l'espace disponible de manière rentable et efficace.

- **L'investissement immobilier ou foncier** : qui est l'apanage des investisseurs originaires de la ville de Constantine même ou des migrants, comme déjà cité. Dans le cas du quartier de Sidi Mabrouk, considéré comme ancien quartier colonial (créé dans les années 70), les investisseurs achètent des villas mises en vente par les propriétaires, pour cause de conflits d'héritage ou de déménagement ou autre, en procédant à des opérations de démolition, suivis de reconstructions de centres commerciaux ou de service (cabinet médicaux de groupes,

centre de formation de langues...) Cependant, au niveau du lotissement Onama, qui est considéré plus récent, (créé dans les années 90) la procédure change, les investisseuses optent pour l'achat de lots de terrains vierges, construisent une maison individuelle, avec un simple permis de construire qui sera modifié plus tard. Soit par le rajout d'étages supplémentaires ou la totale conversion de sa fonction résidentielle en faveur d'une fonction commerciale ou autre

Il convient de noter que, dans les deux quartiers, les déterminants économiques aboutissent non seulement à la mutation de l'aspect fonctionnel de la construction qui devient polyfonctionnelle (habitation + commerce) mais s'étalent à l'aspect de tout le quartier et sa configuration.

La mutation de ce dernier prendra la forme d'une mixité des espaces où coexistent les fonctions résidentielles et commerciales (ou de service) au détriment à la fonction résidentielle initiale, ce qui se répercute sur la nouvelle reconfiguration de tout le quartier. La création de ces nouveaux espaces, favorise l'augmentation de la valeur immobilière et foncière, ce qui constitue pour les propriétaires, un investissement à long terme. On peut conclure que tous ces mécanismes cités ne sont pas toujours distincts, ils sont interdépendants et peuvent se chevaucher selon l'objectif recherché, de plus le contexte économique et les opportunités d'investissement immobilier peuvent influencer les motivations et les choix des occupants de l'espace.

5.6. ANALYSE DES DEUX CAS D'ETUDE, EMERGENCE DE NOUVELLES FORMES D'URBANITE.

Notre intérêt dans cette partie porte sur les rapports que les occupants entretiennent avec leur espace de d'urbanité qu'ils connaissent, elle concernera deux quartiers distincts, l'un situé à la proximité du centre-ville, connu pour sa centralité commerciale, (quartier sis mabrouk) et l'autre à la sortie de la ville sur la route nationale RN3. Dont voici la situation (voir figure n°5.7) L'analyse sera basée sur l'existence simultanée d'indicateurs déjà cités, l'amplification des stratégies urbaines, de la densité et la diversité ainsi que la mobilité urbaine.

Notre approche tente d'apporter un éclairage sur les formes d'adaptations urbaines favorables à l'émergence de nouveaux d'échanges commerciaux, de nouvelles recompositions territoriales favorisant ainsi une nouvelle urbanité. Ceci est considéré comme un phénomène assez ancien, car « *l'apport de la civilisation commerciale au fait urbain semble avoir été décisif dans la formation de ce type particulier de sociabilité que l'on désigne par urbanité* » (Mumford, 1961)

5.6.1 ANALYSE DU QUARTIER DE SIDI MABROUK (S.M.K)

La genèse et l'évolution spatiale du quartier de Sidi Mabrouk, sont liées à celle de Constantine. Depuis l'époque antique jusqu'à la veille de la conquête coloniale, l'histoire a enfermé Constantine uniquement sur le rocher, un lieu qui jadis, était le cœur de tous les enjeux et les convoitises. Site invulnérable, le nid d'aigles, le rocher constituait l'unique espace où se superposèrent différentes civilisations et périodes historiques. La présence de ravins de plus de 200mètres de profondeur et d'autres obstacles naturels, ne permettait pas un développement outre rocher, freinant ainsi toute tentative d'urbanisation ambitieuse. C'est pour cette raison là qu'on ne trouve pas l'évocation du site de Sidi Mabrouk, dans l'histoire ancienne de Constantine, il ne se manifeste que tard. En effet, l'urbanisation de Sidi Mabrouk n'a débuté qu'au début du 20ème siècle. Le but de ce chapitre à travers l'étude historique ainsi que la description du développement spatial du quartier de Sidi Mabrouk, et les changements qui ont déclenché sa mutation et sa composition spatiale et territoriale.

5.6.1.1. SITUATION FAVORABLE & STRATEGIQUE DU QUARTIER

Le quartier de Sidi Mabrouk se trouve à l'est du centre-ville (voir figure 5.7), position stratégique qui a favorisé son occupation par les investisseurs de la ville et ceux des villes limitrophes. Cette proximité a fait augmenter sa valeur foncière et par la suite son attractivité.



Figure 5.7 : Plan de masse Sidi Mabrouk, Source Google-Earth 2018

- **COMPOSITION SOCIALE DU QUARTIER SIDI MABROUK & ORIGINE DES HABITANTS**

Il s'agit d'une composition mixte entre les résidents occupants le quartier avant l'indépendance et avant les années 70 à raison de 75%, et de 25 % pour le reste (voir figure 5.8), cette mixité a laissé entrevoir différents actes d'adaptation de l'espace domestique et urbain, modifiant l'aspect du quartier. La vente des maisons individuelles de la part de leurs propriétaires, suite à la forte demande des investisseurs et favorisée par sa proximité du centre-ville, est devenue très courante.

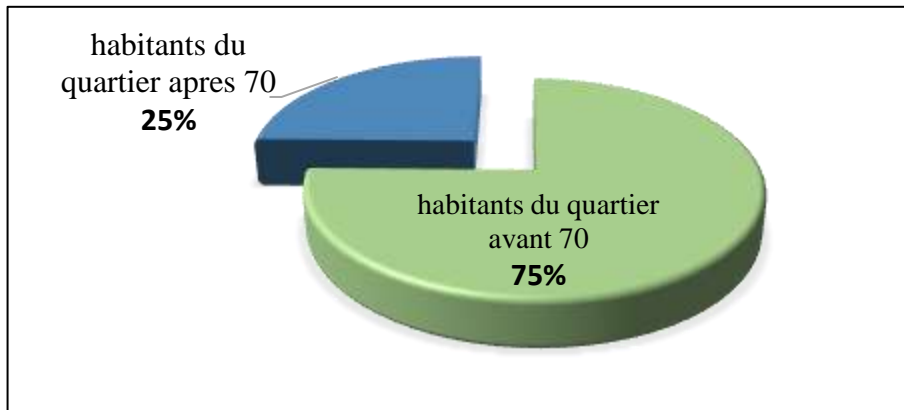


Figure 5.8 Origine des habitants quartier sidi mabrouk, Source enquête sur terrain, Bensakhria 2018

- **ORIGINE DES COMMERÇANTS INSTALLES DANS LE QUARTIER S.M.K**

La mondialisation et l'ouverture de l'Algérie sur le commerce extérieur à partir des années 2000, ne feront qu'attirer de nouveaux occupants et investisseurs vers ce quartier, tant convoité. Ce dernier connaîtra des offres de vente de maisons individuelles, qui seront soit transformées ou démolies ensuite reconstruites, en faveur d'une fonction mixte (résidentielle + commerciale) ou complètement commerciale. Le taux des commerçants arrivants hors la ville de Constantine (55%) dépasse ceux originaire du quartier même (45%) (Voir Figure 5.9)

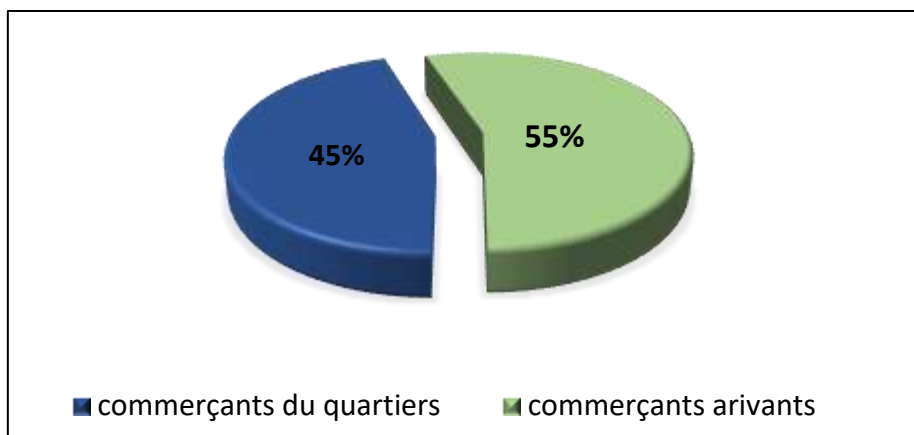


Figure 5.9 Origine des commerçants, quartier sidi mabrouk, Source enquête sur terrain, Bensakhria 2018

• **LES FACTEURS DETERMINANTS DANS LA VENTE DES MAISONS INDIVIDUELLES DU QUARTIER SMK**

L'enquête menée auprès des habitants du quartier de sidi mabrouk a révélé un phénomène impressionnant de la vente de certaines maisons individuelles, situées surtout sur les artères principales devenues par la suite des rues commerciales importantes. Cette vente se trouve étroitement liée à des facteurs économiques, sociaux et ceux relatifs à la mobilité (Voir tableau n°5.3) Selon notre enquête sur terrain (voir annexe A) les facteurs économiques se sont avérés les plus déterminants à raison de 65%, ils sont prioritairement liés au Partage de l'héritage (40%) ou suite à l'augmentation du prix de l'immobilier et la tentation de réaliser un profit (15%) par simple besoin financier tels que la perte d'emploi ou autres (10%). Cependant les facteurs sociaux ne manquent pas moins d'importance, ils dépendent à 25% de l'évolution de la taille de la famille et la recherche d'un logement plus spacieux et adéquat aux besoins de la famille, surtout avec l'offre de logement promotionnel haut standing et leur disponibilité au niveau de la nouvelle ville Ali-Mendjeli ou d'autres quartiers prisés de la ville.

Nature des facteurs déterminants dans la vente des maisons individuelles, quartier SMK		Taux recensés	Taux par
Déterminants économiques	Facteurs économiques liés au Partage de l'héritage	40%	65%
	Facteurs économiques suite à l'augmentation du prix de l'immobilier et la tentation de réaliser un profit	15%	
	Besoin financier suite à la perte d'emploi ou autre	10%	
Déterminant sociaux	Evolution de la taille de la famille et la recherche d'un logement plus spacieux et adéquat.	25%	25%
Déterminant de mobilité	Le changement du lieu de résidence suite au changement d'emploi	5%	10%
	Problèmes de voisinage ou d'insécurité	5%	

Tableau n° 5.3 : Nature des facteurs déterminants dans la vente des maisons individuelles quartier SMK, Source enquête sur terrain, Bensakhria 2018

L'enquête a dévoilé également que les facteurs relatifs à la mobilité sont les moins influents, ils sont de l'ordre de 10% et leurs motifs sont généralement le déménagement vers d'autres lieux suite au changement du lieu de résidence à cause de l'emploi, aux problèmes de voisinage ou d'insécurité (Voir figure 5.10) alors que le plus grand taux est lié aux problèmes d'héritage.

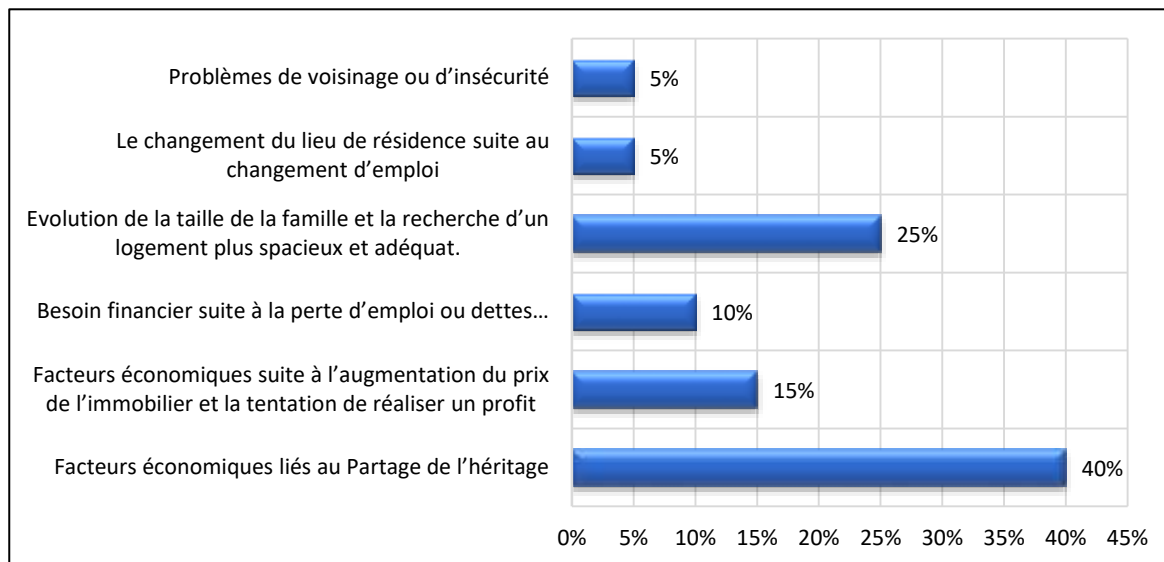


Figure 5.10: Taux des facteurs déterminants de la vente des maisons individuelles quartier SMK, Source enquête sur terrain, Bensakhria 2018

5.6.1.2 STRATEGIES URBAINES & FORMES de MUTATIONS SOCIO-SPATIALES

Notre lecture bibliographique a dévoilé que l'étude de ces stratégies se trouve étroitement liée aux actes de transformations et d'appropriation, qui font référence au cadre conceptuel d'Henri Lefebvre (1974) où l'appropriation signifie « *processus conflictuel entre l'idéologie de l'espace conçu par les promoteurs et les représentations des habitants mais aussi comme rapports conflictuels entre les différentes modalités d'habiter ces espaces par les habitants* » (Dusserre-Bresson, 2018)

Les occupants du quartier parviennent souvent à transformer la morphologie du quartier, l'impact de ces formes et comportements sur l'espace a été également démontrée dans les travaux de recherche de Bouchanine (1991b) portant sur les pratiques de l'habiter au Maroc, tout et se basant sur les courants théoriques écologique de l'école de Chicago où le rôle de l'individu acteur est considéré primordial.

Dans notre cas d'étude, le quartier de Sidi-Mabrouk, datant de l'époque coloniale, a connu d'inhabituelles mutations de ses constructions, modifiant ainsi la morphologie du quartier et favorisant la prolifération de commerce au détriment du caractère résidentiel.

Ce qui a permis une certaine dynamique commerciale le long des artères principales, favorisée par sa proximité du centre-ville et la facilité de son accessibilité. L'analyse du terrain a permis de percevoir différentes stratégies de la part des propriétaires, elles sont souvent l'œuvre de commerçants spécialisés dans l'importation, dont l'origine provient soit de la ville de Constantine même ou des petites villes voisines telles qu'Ain Fakroun ou Ain Mlila, connus pour leur essor commercial.

Pour ces commerçants, investir dans les quartiers péri-centraux de la ville de Constantine, et profiter du standing du quartier; reste un investissement assuré et garanti pour de longues années à venir. Cette analyse selon notre enquête (voir annexe A) a dégagé différentes stratégies relatives à des mutations et des actes d'appropriations par les propriétaires qui ont touché la morphologie du tissu urbain sous forme :

- Démolition- reconstruction après la vente du bien immobilier et transformation de toute la parcelle en un îlot-Equipment, service ou de commerce (centre commerciaux à multiples étages, parfois espace de restauration et pizzeria et salle de sport au dernier étage...)
- Surélévation verticale par le rajout d'étages supplémentaires par le propriétaire lui-même, lors de l'agrandissement de la famille.
- Appropriation de tout le Rez de Chaussée, par son propriétaire et modification de sa fonction initiale en faveur d'une activité commerciale ou d'une boutique qui remplace l'ancien garage afin d'améliorer les revenus.

La stratégie de démolition- reconstruction est la plus importante au lotissement S.M.K. Elle a permis une mutation perceptible de l'aspect de ce dernier où la villa (voir figure 5.11) devient l'immeuble-commercial (voir figure 5.12) Contrairement au quartier de L'Onama où les constructions se font ex-nihilo, sur des terrains vierges sans avoir recours à des démolitions. Cet aspect commence par la mise en vente de la maison individuelle à des prix importants, souvent suite à des conflits d'héritage ou autres (voir tableau 5.3) la mise en vente est écrite directement sur le mur de la façade (Figure 5.13) la prochaine étape consiste à leur démolition selon un permis de démolir octroyé (voir annexe B) et l'édification plus tard d'une autre bâtisse pour vocation souvent commerciale ou de service, mais rarement mixte (habitat +commerce)

Ces stratégies observées, sont des actions conscientes et réfléchies et parfois coordonnées afin d'atteindre l'objectif primordial qui est la rentabilité financière et l'essor commercial. Cependant, l'opération de démolition-reconstruction possède un impact financier important sur le quartier, où de simples constructions deviennent immeuble- commercial (Voir figure 5.11) ou un équipement de service.



Figure 5.11 Villa avant démolition à sidi mabrouk, chantier en travaux, Source : enquête sur terrain, Bensakhria 2018



Figure 5.12 Reconstruction d'un centre commercial à sidi mabrouk sur l'ancienne villa démolie; Source enquête sur terrain, Bensakhria 2020

Par conséquent, la silhouette du quartier change et on retrouve dans le même ilot, une mixité de villas coloniales ayant gardé l'aspect initial et de nouvelles maisons individuelles modifiées ou reconstruites, dont la nouvelle hauteur les fait distinguer du reste des bâtisses (Figure 5.14)



Figure 5.13 villa mise en vente par les propriétaires à Sidi Mabrouk
Source enquête sur terrain, auteur, 2015-2020



Figure 5.14 villas surélevées sur plusieurs niveaux, étouffant la villa initiale
Source ; enquête sur terrain, auteur 2015 & 2020

- **UNE VARIETE DE CONSTRUCTIONS & D'USAGE AU NIVEAU DE SIDI MABROUK**

Notre enquête sur terrain a révélé que la plupart des propriétaires ont procédé à des transformations fonctionnelles de leur maison ainsi que le rajout d'étages supplémentaires. Selon l'enquête (voir Annexe A) la variation de leur niveau (voir Figure 5.15) va d'un simple Rez de Chaussée+1 étage jusqu'au R.D.C+4 étages. Ce qui a révélé une typologie de maisons individuelles modifiées selon les stratégies urbaines déjà cités plus haut. Le plus grand taux est observé au niveau des maisons à Rez de Chaussée+3étage (38%) suivi des R.D.C+2 (24%) et R.D.C+1 (21%) (Voir Figure 5.15) Ces dernières sont souvent laissées à l'état initial. Par contre le taux des maisons à quatre étages supplémentaires R.D.C+4 est de 17 %, généralement ces constructions prennent la forme d'un immeuble-commercial occupant la totalité de l'ilot, destiné au commerce vestimentaire ou à la restauration (voir Figure 5.19)

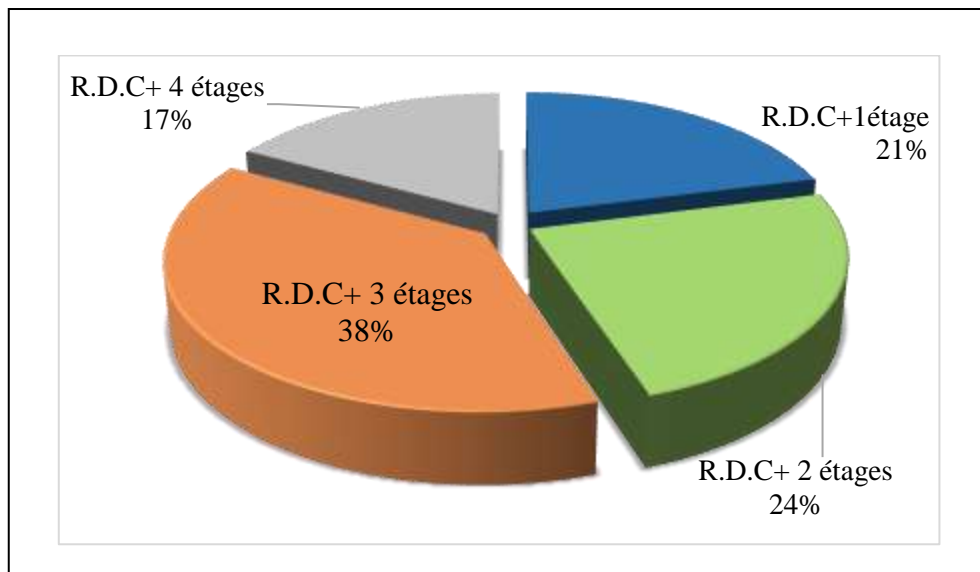


Figure 5.15 : Taux des hauteurs des constructions, au quartier de S.M.K
Source ; enquête sur terrain, Bensakhria 2018

Notre enquête a dévoilé également une variété d'usage multifonctionnel caractérisant ce quartier, plus que 26.9% des bâtisses sont destinées uniquement à l'habitation, 17 % prennent la forme d'immeuble-commercial et 56.1% sont à usage mixte (résidentiel+ commercial) (voir figure 5.16)

Nous avons choisis lors de notre analyse du terrain et notre enquête, un fragment du tissu urbain du quartier représentatif des mutations (voir Figure n° 5.18) Nous l'avons extrait à partir du plan de masse global (Voir Figures 5.17) il s'est avéré que l'état du bâti représente une variété, selon le facteur historique relatif à la date de modification. Elle varie entre maisons coloniales laissées à l'état initial avec un taux de 61.7% qui est le plus important comparé aux autres, celles transformées durant la période postindépendance des années 70 et dont le modèle est uniforme: des étages supérieurs d'habitation et des locaux commerciaux au niveau du R.D.C afin d'assurer une rentabilité financière, elle représente 17.3% qui est le plus faible taux (voir Tableau n° 5.4)

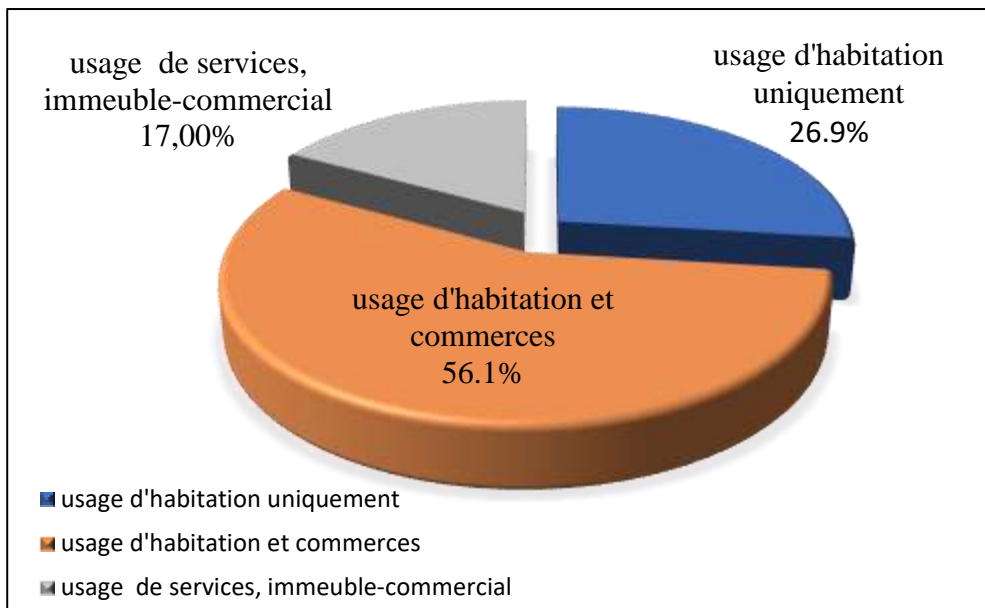


Figure 5.16 Usage des constructions à S.M.K,
Source; enquête sur terrain, Bensakhria 2018

Des modifications ou reconstructions (après démolitions) à partir des années 2000, sont de l'ordre de 21%. Notre constat a révélé aussi l'existence de quelques de commerces de proximité ouverts à l'emplacement du garage au Rez de Chaussée des constructions avec un taux de 28.8%

TYPE DE MODIFICATIONS DANS LES MAISONS INDIVIDUELLES (dans un fragment du quartier)	TAUX DE MODIFICATIONS
Maisons Coloniales laissées à l'état initial	61.7%
Maisons transformées à partir des années 70	17.3%
Maisons transformées à partir des années 2000	21%

Tableau n° 5.4 : Taux de modification des constructions, sur un fragment du quartier de S.M.K Source ; enquête sur terrain, Auteur Bensakhria 2018

Ces dernières transformations ont vu le jour suite à l'ouverture de l'Algérie sur le commerce extérieur, où le quartier a été pris d'assaut par les nouveaux investisseurs, ce qui a favorisé la polarité de ce dernier et lui a donné son cachet particulier de quartier mixte (résidentiel + commercial) où la spéculation foncière a pris de l'ampleur ainsi que les prix de location.



Figure n° 5.18. Etat des constructions et typologie de commerces au niveau d'un fragment du tissu urbain, , quartier de Sidi.Mabrouk ,
Source ; enquête sur terrain, Auteurs 2015-2020

5.6.1.3. UNE URBANITE EMERGENTE, DISTINGUANT S.M.K DES AUTRES QUARTIERS, PAR LA DYNAMIQUE COMMERCIALE, DENSITE & DIVERSITE

Les stratégies urbaines déployées, comme déjà cité plus haut, ont réussi à conférer certaines caractéristiques à ce quartier, le distinguant des autres quartiers de la ville et renforçant ainsi son urbanité. Ceci a donné naissance à des aspects fondamentaux, tels les mutations socio-spatiales, la poly fonctionnalité, la dynamique commerciale, l'émergence de nouvelles polarités. Par conséquent, le prix des lots de terrains et les maisons individuelles du quartier de sidi mabrouk qui ont considérablement évolué en un temps court, comparativement à celle des autres quartiers de la ville ou du quartier de l'Onama. Ce qui a généré la valorisation du cout immobilier et la spéculation foncière. Sa proximité du centre-ville, la facilité de son accessibilité, l'ampleur de l'activité commerciale et sa qualité, ont favorisé cette hausse. La vente immobilière connaît une dynamique importante, vu les prix offerts de la part des investisseurs privés. Les raisons de cette vente sont multiples (voir Tableau n° 5.3 plus haut) souvent, il s'agit d'un problème d'héritage ou simplement l'aspiration vers des logements plus spacieux ou haut standing, vu que ceux de sidi mabrouk sont de type colonial moins spacieux. L'objectif de ces transactions d'achat-vente, est purement commercial, l'édification des centre commerciaux ou de restauration dans ce quartier ne cesse de s'amplifier (voir Figure n°5.19)



Figure n°5.19 : A gauche, la villa initiale avant démolition, à droite le nouvel édifice : pizzeria La MEGA, quartier de S.M.K. Source; enquête sur terrain, Bensakhria (2015 -2020)

A la différence de S.M.K, dans le quartier de l'Onama les surfaces sont plus importantes vu la taille des ilots, les édifications se font ex-nihilo sans procéder à la démolition des anciennes bâtisses, il s'agit d'énormes maisons individuelles à usage mixte(habitation+ commerce) ou l'édification d'équipements ou de centres commerciaux destinés dès le départ à une activité particulière pour des maisons de marques internationales, d'électroménagers ou services (hôtel)

Notons aussi que dans ces deux quartiers, les couts de location, sont très élevés par rapport aux autres quartiers de la ville, quel que soit la nature de l'usage par achat ou location.

• DYNAMIQUE COMMERCIALE & SON IMPACT SUR L'ASPECT DU QUARTIER

La composition morphologique initiale du quartier a favorisé sa transformation, en effet le parcellaire colonial de forme régulière a permis d'exploiter la proximité des artères principales en faveur de la prolifération d'un commerce de luxe sur ces artères ou de centres commerciaux et même de services occupant parfois toute la bâtisse. Elles finissent par produire des mutations spatiales et fonctionnelles au niveau du quartier. Notre enquête a révélé que les R.D.C des constructions peuvent être occupés seulement par des garages à l'état initial (voir figure 5.20), ou par des commerces ou services après modification (voir figure 5.21) ou après surélévation (voir figure 5.22) mais parfois l'occupation prend la forme d'un immeuble-commerciale s'étalant sur tout l'îlot (voir figure 5.23, 5.24, 5.25, 5.27)



Figure n° 5.20 Villa à l'état colonial initial non modifiée,
Source ; enquête sur terrain, Auteur Bensakhria 2015



Figure n° 5.21 Une rangée de commerces alignés au R.D.C du quartier S.M.K,
Source; enquête sur terrain, Bensakhria 2015



Figure n° 5.22 Modification par surélévation et création de simples commerces au RDC
Source ; enquête sur terrain, Bensakhria 2015



Figure n° 5.23 Centre commercial construit sur un seul îlot, quartier de S.M.K avec son plan initial d'une maison avant modification, source :BET Lakhal Ayat (2010)+ auteur 2018



Figure n° 5.24 : Centre commercial Nouvellement construit après démolition, quartier S.M.K, Source: enquête sur terrain, Bensakhria 2018



Figure n° 5.25 : Construction d'un centre commercial à cote d'une villa laissée à l'état initial, quartier de S.M.K, Source : enquête sur terrain, Bensakhria 2018

Cette variété des constructions à sidi mabrouk a favorisé une dynamique commerciale, qui a donné au lotissement son cachet de quartier de luxe, grâce à la qualité des produits d'importation offerts par les commerçants conscients des nouveaux changements des modes de vie et soucieux de répondre favorablement aux exigences des consommateurs en quête de modernité. Parfois même le style architectural, particulièrement au niveau de la toiture, se trouve également importé d'autres continents, tels que l'Asie considérée comme la principale source de leur importation commerciale (voir Figure n° 5.26)



Figure n° 5.26 Construction luxueuse dans un style importé de l'Asie (toiture)
Source ; enquête sur terrain, Auteur Bensakhria 2018



Figure n° 5.27 Démolition d'une villa coloniale, lot terrain devenu libre
Source: enquête sur terrain, Bensakhria 2015



Figure n° 5.28: Reconstruction d'un centre commercial sur le même lot de terrain
Source: enquête sur terrain, Bensakhria2020

• DENSITE ET DIVERSITE COMMERCIALES EXISTANTES

Notre enquête sur terrain a permis de recenser une diversité importante de commerce au Rez de Chaussée des constructions ce qui modifie l'usage initial, typiquement résidentiel des maisons individuelles comme déjà cité (voir figure 5.16) Ce nouvel aspect caractérisé par la mixité d'usage (résidentiel +commercial) d'un taux de 56.1%, est favorisé par l'existence d'autres bâtisses destinées uniquement au commerce d'un taux de 17%, qualifiée d'immeuble-commercial ou de villa-immeuble (Bensakhria, 2003) Les produits proposés pour la plus part, Concernent le vestimentaire de luxe (24%) ou articles de maison et décor de qualité (9%) qui proviennent du commerce d'importation. Leur densité sur les artères principales du quartier renforcée par l'existence de centres commerciaux (17%) le rendant plus attractif pour les consommateurs cible, contribue à la formation d'une image de prestige du quartier qui attire une clientèle aisée et exigeante à la recherche de produits haut de gamme.

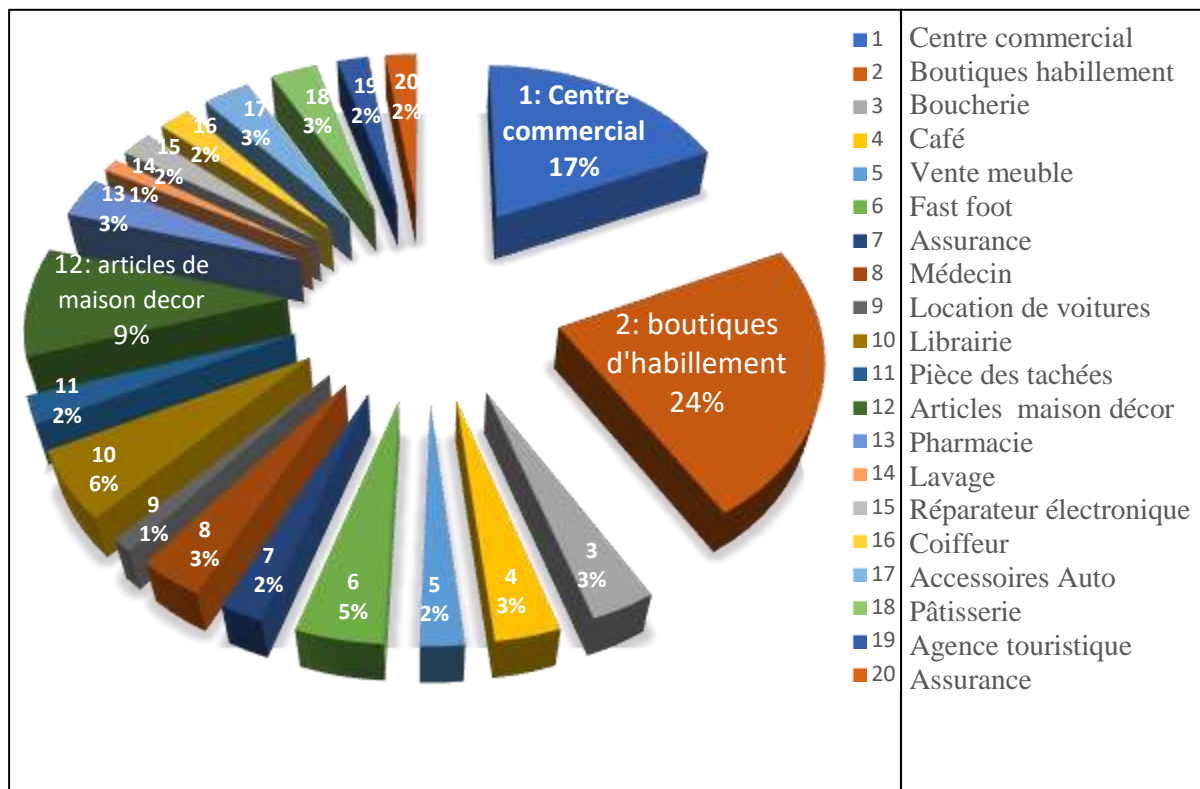


Figure n° 5.29 : Taux de Commerces par spécialité, quartier Sidi Mabrouk
Source ; enquête sur terrain, Bensakhria 2018

La particularité du commerce du quartier de Sid Mabrouk a suscité un intérêt particulier de certains centres de recherche, dévoilé à travers une étude de terrain du CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) de Constantine ainsi qu'une enquête de l'ABC Conseil (Audit & Business Consulting) Algérie, concernant le nombre d'établissements entre 2018 et 2023 (voir Tableau n° 5.5) Il apparait clairement une augmentation considérable depuis 2018, pour le Commerce alimentaire, (en incluant marché EREMACH) le commerce vestimentaire de luxe, ainsi que la restauration qui font la réputation du quartier de Sidi Mabrouk (voir Figure n°5.29)

TYPES DE COMMERCE		nombre d'établissements en 2018	nombre d'établissements en 2023
1	Commerces alimentaires de proximité (au RDC des maisons + marché EREMACH)	295	342
2	Commerces de vêtements et chaussures :	210	215
3	Cafés et restaurants :	125	150
4	Quincailleries et matériaux de construction	70	65
5	Salons de coiffure et produits cosmétique	50	60
6	Pharmacies et drogueries :	45	50

Tableau n° 5.5 : Types de Commerces & nombre d'établissements en 2018 et 2023
Source : Étude CCI Constantine, 2021+ Enquête de terrain ABC Conseil, 2023

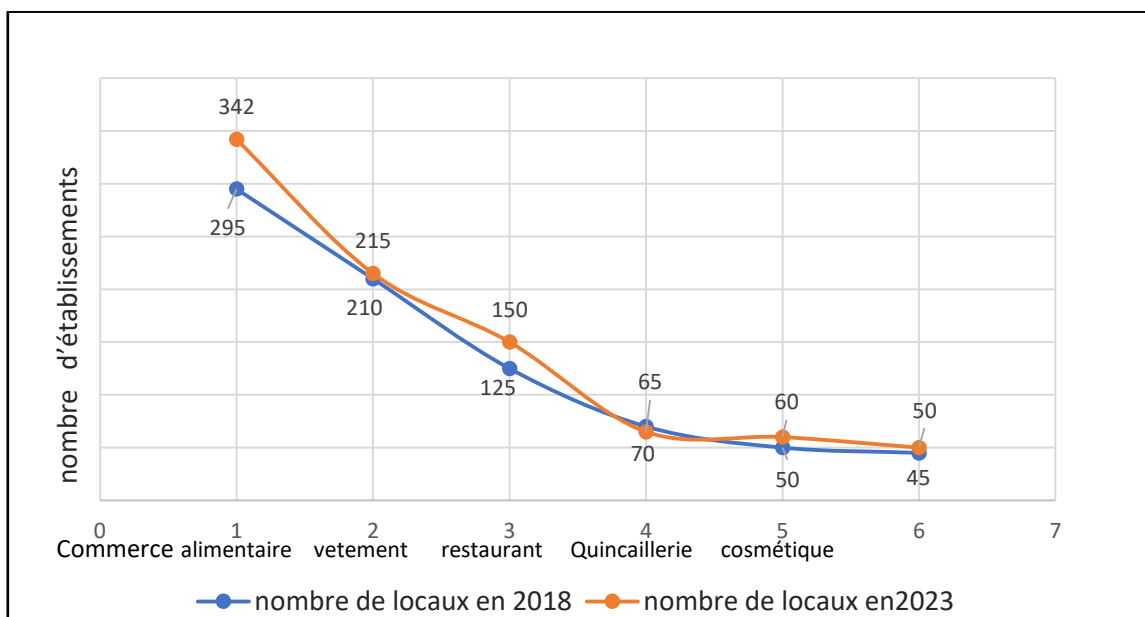


Figure n° 5.30 : Corrélation entre le nombre d'établissements en 2018 et 2023
 Source : Étude CCI Constantine, 2021+ Enquête de terrain ABC Conseil, 2023+ Auteur

• **LA MOBILITE VERS LE QUARTIER SMK, SES CAUSES ET ASPECTS**

La composition mixte des résidents du quartier, comme déjà citée, est révélatrice d'importantes mobilités résidentielles intra-urbaines. Celles-ci dépendent des trajectoires des individus, pour la plupart issus d'une catégorie sociale aisée, qui sont souvent en quête d'ascension sociale, vers ce quartier de position stratégique et à la valeur immobilière considérable favorisée par la proximité du centre-ville. Cette mobilité est relative également aux trajectoires des commerçants préférant investir dans le quartier à la recherche d'un ancrage urbain et d'une intégration commerciale. Qu'ils soient originaires de Constantine ou des petites villes limitrophes, (ain fakroun, ain mlila, tadjnnt...) ils ont participé à la reconfiguration de ces lieux et à de nouvelles pratiques du commerce urbain algérien depuis les années 2000 suite à l'ouverture de l'Algérie au commerce international. Ce qui a participé à la polarité de ce quartier

LES CAUSES DE LA MOBILITE VERS LE QUARTIER SMK
Investissement immobilier ou commercial
Amélioration du statut social
La recherche du confort, de plus d'espace et de meilleures conditions de vie
La recherche d'un logement adéquat aux besoins de la famille
Le changement du lieu de résidence suite à recherche d'un travail

Tableau n° 5.6 : Les causes de la mobilité vers quartier SMK, source, enquête terrain, 2018

5.6.2 QUARTIER ONAMA, POLY-FONCTIONNALITE, DYNAMIQUE COMMERCIALE ET EMERGENCE DE NOUVELLES CENTRALITES

L'origine du mot Onama revient à l'entreprise de vente de matériel agricole étatique « ONAMA ». Au bord de l'ancienne route qui mène vers la ville d'el-khroub A partir de 1990 (voir fig. n° 5.32) , un étalement rapide du quartier s'est effectué dans les sens Sud- Ouest et Nord-est car la maîtrise du foncier devenait impossible ce qui a permis la prolifération de l'habitat illicite. Son évolution s'est effectuée sur plusieurs étapes où son urbanisation a commencé à partir de 1990 dans la zone Ouest appelée « Onama » et s'est poursuivi partir du début des années 2000 du côté de la zone Nord-Est appelé « Ghazi » (voir fig. n° 5.31) par contre dans la partie Sud-ouest, l'éradication de l'habitat précaire a débuté. (Cherrad, 2011)

La zone d'étude est appelée à l'origine, le lotissement (ONAMA/El-Ghazi), mais plus couramment le nom de l'ONAMA revient souvent par les usagers de l'espace et les habitants de la ville, ainsi que dans les enquêtes menées, ce qui justifie notre choix de l'appellation par le quartier « Onama » tout court. *« Il est d'ailleurs intéressant de remarquer que la toponymie anticipe sur cette tendance, puisque les clients comme les commerçants usent de la seule dénomination d'ONAMA pour désigner l'un ou l'autre des deux lotissements »* (kerdoud, 2010)



Figure n° 5.31 situations du quartier Onama à l'Ouest + Ghazi à l'Est de l'autoroute R.N.03
Source Google Earth 2018



Figure n°5. 32 Evolution spatiale Progressive du quartier ONAMA depuis 1980,
Source Google Earth

•SITUATION FAVORABLE & STRATEGIQUE DU QUARTIER ET SA MUTATION

La Proximité de la RN3 et la prolifération des “centres commerciaux” (voir figure n° 5.35) notamment au côté est, « Ghazi » a favorisé son essor commercial même si sa taille est plus réduite que celui des autres quartiers commerciaux des autres villes reconnues à l’échelle régionale, à savoir ceux d’El-Eulma et de Dubaï à Sétif. Quartier d’origine résidentiel, il a vu sa fonction se transformer progressivement vers un quartier essentiellement commercial. C’est un quartier en pleine expansion : commerce de luxe, literie, meubles, électroménager, ménager...L’arrière du quartier, côté rien à avoir avec l’aspect luxueux de la façade urbaine, il présente un état inachevé de construction, (voir figure 5.34) ou s’entremêlent habitations, commerces au R.D.C et même des ateliers d’artisanat. Les bidonvilles sont aussi présent, rejetés au fond du quartier. On voit bien que la typologie de constructions est très variée et donne au quartier son aspect inachevé et nécessitant une amélioration, suite à la promulgation de la loi 08-15 de régularisation des constructions inachevées (voir annexe C)



Figure n° 5.33 Façade urbaine sur l'autoroute, quartier Onama
Source ; enquête sur terrain, Bensakhria 2018



Figure n° 5.34 Vue du côté intérieur du lotissement, état inachevé des constructions
Source ; enquête sur terrain, Bensakhria 2018

5.6.2.1 DECOUPAGE DU QUARTIER EN DEUX PARTIES ONAMA ET GHAZI:

Il n'existe pas de normes principales permettant de découper le quartier Onama en groupe d'unités urbaines, vu que le quartier été construit au départ, illégalement d'une part et d'autre part à cause de l'absence à notre connaissance d'études scientifiques préalables abordant le même site ainsi que l'absence des données exactes auprès des services compétents.

L'espace du quartier Onama est composé spatialement par les éléments suivants :

- des constructions à usage d'habitation du type individuel ou mixte (habitat + commerce)
- Des constructions à usage commercial (des centres commerciaux).
- Des poches vides qui sont laissées à l'état naturel sans avoir bénéficié d'un aménagement approprié et d'autres poches résultant de l'opération de résorption des bidonvilles

La zone d'étude Appelée à l'origine, lotissement ONAMA/El-Ghazi, est découpée en deux parties séparée par Route Nationales RN 03, la première partie, celle à gauche, appartient administrativement au secteur urbain d'el Gammas (la partie Ouest) et la deuxième appartient à droite, au secteur urbain les Muriers (la partie Nord-Est), (fig. n°5.31)

Sur le côté sud (à gauche de la R.N. 03) s'étend le lotissement d'ONAMA, édifié par un propriétaire privé sans autorisation à l'époque, l'objectif visé par la propriétaire était de constituer un Dubaï à l'image de celui d'El-Eulma. Actuellement avec à la promulgation de la loi 08-15 portant la régularisation des constructions inachevées (voir annexe C) ce lotissement est en cours de régularisation. Néanmoins, à droite de la R.N 03, s'étend le lotissement le plus récent de création « El-Ghazi » plus récent, édifié légalement selon un cahier de charges et dans le respect de la réglementation en vigueur. L'aspect morphologique et les formes architecturales qu'il présente, sont similaires à ceux du premier lotissement, car la propriétaire El-Ghazi a souhaité reprendre également les mêmes objectifs déjà expérimentés à ONAMA.

5.6.2.2 TYPOLOGIE DE L'HABITAT ET VARIETE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

La typologie de l'habitat découle de la physionomie extérieure qui dépend du caractère de l'habitat, ces éléments représentent autant de facteurs qui reflètent le niveau social, culturel et économique de la population. L'analyse de la typologie de l'habitat individuel du quartier Onama a permis de déceler trois types différents :

- habitat élicite (bidonvilles) été faite d'une manière anarchique, du fait que toutes les constructions sont illicites par manque de permis de construire (voir Figure n°5.36) actuellement en cours d'irradiation. Il se trouve au fond du quartier et n'est pas perceptible.
- L'habitat régulier luxueux de part et d'autre l'est de l'autoroute (voir Figure n°5.33 et 5.35) la variété de l'habitat témoigne de la catégorie sociale qui les occupe, variant entre habitants aisés (sur les 2 bords de l'autoroute) et une catégorie sociale modeste (à l'intérieur du lotissement) (voir figure 5.34) Cela se traduit par des façades imposantes, des matériaux nobles, des éléments de décoration sophistiqués, etc. pour renforcer l'attractivité du quartier



Figure n° 5.35 Habitation luxueuse à l'est de l'autoroute RN3, quartier Onama, Source ; enquête sur terrain, Auteur Bensakhria 2018



Figure n°5.36 Habitat illicite à l'intérieur du quartier Onama (coté arriere)
Source ; enquête sur terrain, Auteur Bensakhria 2018

5.6.2.3 COMPOSITION SOCIALE DU QUARTIER

- **ORIGINE GEOGRAPHIQUE DES CHEFS DE MENAGE :**

Selon l'enquête effectuée sur terrain, la grande partie de chefs de ménage sont originaires de la wilaya de Constantine à raison de 73.30 %, (voir Figure n° 5.37) alors que 10% sont originaires du quartier lui-même et 16.7% provenant hors wilaya, des villes limitrophes comme Mila, Skikda, Oum el Bouaghi ou encore plus éloignées à citer Jijel, Batna, Guelma.

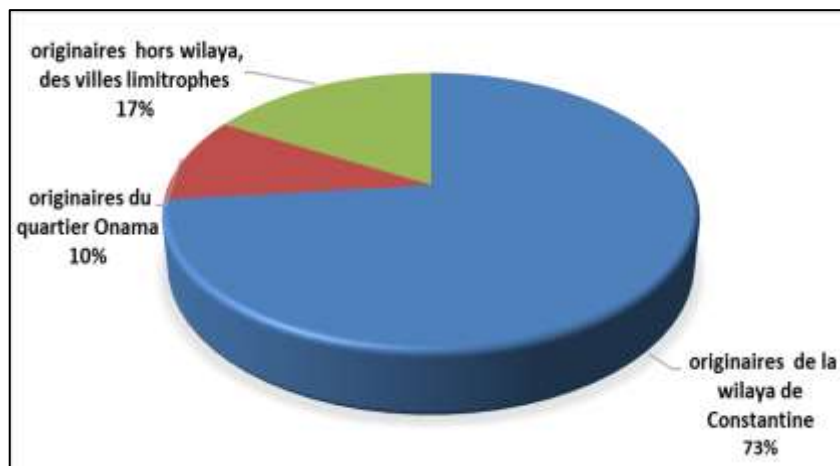


Figure n°5.37 Origine géographique des chefs de ménage du quartier Onama
Source ; enquête sur terrain, Bensakhria 2018

- **CATEGORIE SOCIO PROFESSIONNELLE DES CHEFS DE MENAGES**

D'après l'enquête menée auprès des habitants du quartier Onama, nous avons constaté que la moitié habitants sont des commerçants (50%), alors que 40% d'entre eux sont des employés et 10% sont des jeunes chômeurs, notons que le nombre important des commerçants n'a fait qu'amplifier la centralité commerciale du quartier. Cette variété a généré différentes stratégies socio-spatiales d'adaptation, transformant ainsi l'aspect du quartier.

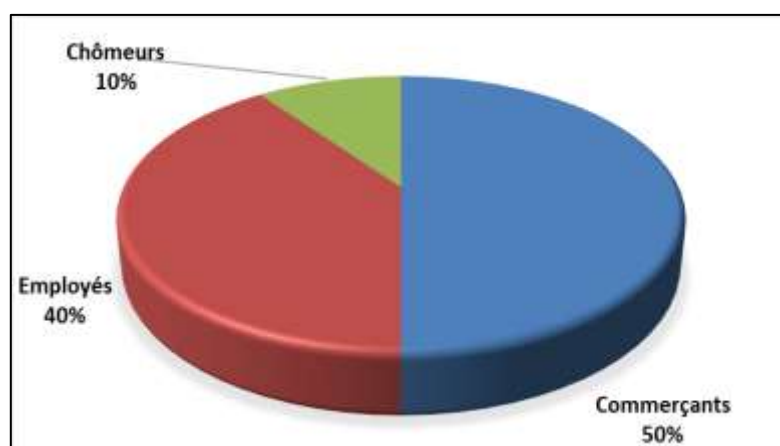


Figure n° 5.38 Catégories socio-professionnelle des chefs de ménages du Quartier Onama
Source ; enquête sur terrain, Bensakhria 2018

5.6.2.4 ORIGINE GEOGRAPHIQUE DES COMMERCANTS, DES CHALANDS ET LEUR MOBILITE URBAINE

D'après notre enquête sur terrain, 23% des commerçants sont originaires du quartier Onama, et y résident, ils sont propriétaires pour la plus part, cependant 45% des commerçants proviennent des différents quartiers de la ville de Constantine, ce qui constitue le plus grand taux. Notre enquête a dévoilé également que 32% des commerçants sont originaires des petites villes à essor commercial, qui considéré le quartier comme un terrain propice pour leur investissement, surtout sur l'artère principale contenant les commerces les plus convoités, des grandes marques et de produits d'importation, meubles, électroménagers, literie...qui sont leur spécialité.

Concernant l'origine des chalands, nous avons constaté que le taux change en fonction des jours de la semaine et des week-ends. Pendant les jours ordinaires, 75% sont originaire de Constantine contre 25% des autres villes (voir Tableau n° 5.7)

Origine des chalands	Pendant les jours de semaines	Pendant les week-ends
Originnaire de Constantine	75%	40%
Originaires des autres wilayas	25%	60%

Tableau n° 5.7 : l'origine des chalands quartier Onama, source, enquête terrain, 2018

Ce taux va s'inverser pendant les week-ends où les chalands constantinois ne représentent que 40% du nombre total, alors que 60% proviennent des autres wilayas, comme Sétif, Guelma, khenchela Annaba et parfois même de la capitale Alger (voir Figure n° 5.39)

L'accessibilité facile du quartier grâce à l'autoroute nationale au sud de la ville, la R.N.03 a amplifié la mobilité urbaine, des chalands ou des commerçants originaires de Constantine ou des petites villes limitrophes (Ain Fakroun, Ain Mlila, Tadjnant...)

Ces derniers, à travers leur investissement commercial et foncier dans ce quartier stratégique de la ville de Constantine, grâce à l'ouverture du pays sur le commerce extérieur, ont réussi à notre avis, une intégration plus rentable et plus durable.

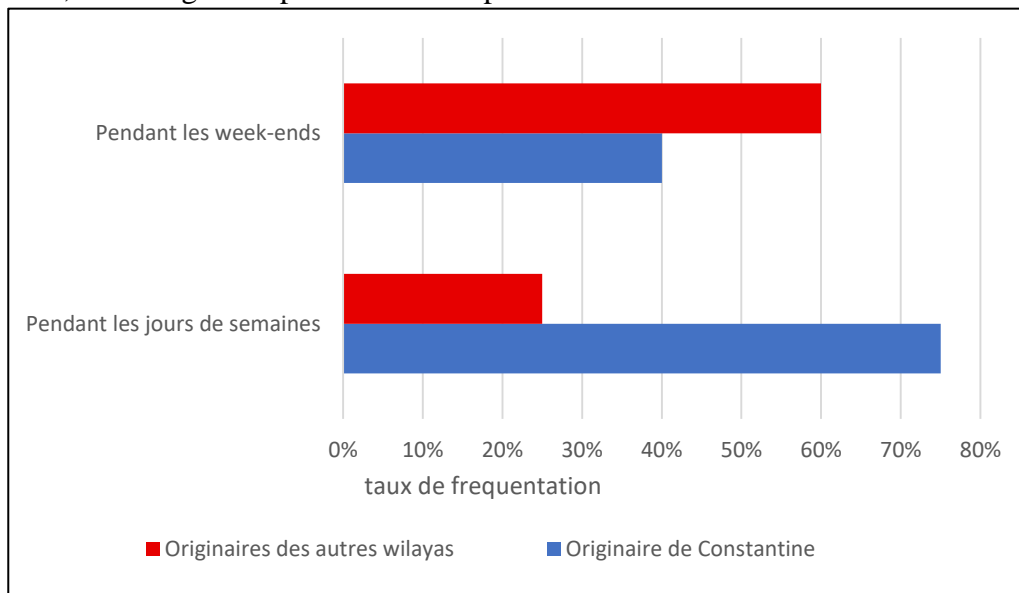


Figure n° 5.39 Comparaison entre le taux de fréquentation des chalands quartier Onama, jours de semaines et week-ends, source, enquête terrain, 2018

5.6.2.5. UNE DYNAMIQUE COMMERCIALE PAR LA DENSITE ET LA DIVERSITE

Une diversité importante de commerce a été recensée au niveau du lotissement Onama, qu'ils soient situés au Rez de Chaussée des constructions ou occupants tout la parcelle sous forme d'immeuble-commercial. Une des caractéristiques de ce quartier réside dans le type de commerces offerts, dont la plus grande part concerne l'ameublement à raison d'une soixantaine de boutiques et l'électroménager, presque 17. Il s'agit d'articles d'importation pour la plus part (voir Tableau n° 5.8) On y trouve également d'autres types de commerce concernant la vaisselle, les Article De Sport, la Peinture Et Décoration, les Meuble De Cuisine, Tapisserie Lustrerie ainsi que d'autres services (Voir Figure n° 5.43)

Contrairement au quartier de sidi mabrouk, caractérisé à priori par le commerce du vestimentaire de luxe ou les articles de maison de décor et la restauration. Cela contribue à l'attractivité du quartier attirant une clientèle aisée et exigeante à la recherche de produits modernes et de qualité.

TYPE DE COMMERCE	Nombre de commerces	Taux de commerce
Ameublement	60	35,9%
Centre Commercial	13	7,8%
Equipement Restaurant	15	9,0%
Electroménager	17	10,2%
Matériaux De Construction	7	4,2%
Vaisselle	10,0	6,0%
Soudure	2	1,2%
Aluminium Menuiserie	2	1,2%
Article De Sport	2	1,2%
Peinture Et Décoration	4	2,4%
Meuble De Cuisine	10	6,0%
Tapisserie Lustrerie	15	9,0%
Mécanicien	3	1,8%
Service	7	4,2%
TOTAL	167	100%

Tableau n° 5.8 Nombre de Commerces par spécialité, quartier Onama
Source, enquête terrain, 2018

Une simple comparaison entre le type de commerce concerne l'ameublement à raison de 35.9%, et l'électroménager (10%) ainsi que les équipements de restauration provenant du commerce d'importation à raison de 9% (voir graphe n° 5.40) Par conséquent, la RN 3 s'est transformée en artère commerçante importante assurant la desserte d'un pôle commercial.

Des immeubles commerciaux d'un taux de 7.8% sont progressivement édifiés de part et d'autre de la RN 3, lieu d'un important trafic routier, dont les façades urbaines font allusion aux centres commerciaux des pays du Golfe ou asiatique, desquels, les concepteurs s'inspirent souvent de l'architecture et de l'esthétique, pour donner une image de luxe, d'exclusivité et d'opulence, pour attirer une clientèle aisée.

La concentration de ces immeubles commerciaux, de style architectural moderne (voir plan : Figure n° 5.43) le long de l'autoroute crée un véritable pôle commercial, contribue à renforcer l'attrait vers ces nouveaux centres commerciaux (voir Figure n° 5.33)

Cependant les espaces de stationnement ne sont pas correctement aménagés, ce qui perturbe les conditions d'accès au quartier (voir Figure n°5.41)

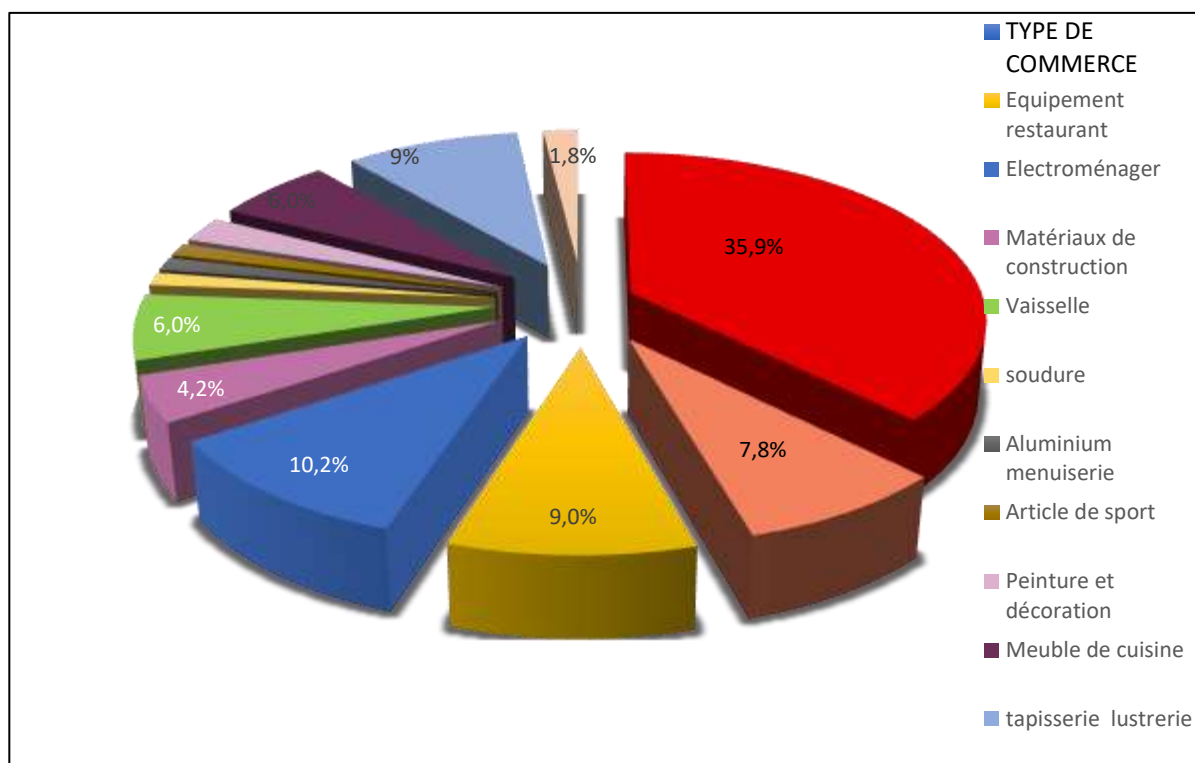


Figure ° 5.40 : comparaison entre taux de commerces par spécialité, quartier onama, Source, enquête terrain, 2018

Dès lors, on se demande quel est le rôle de cet axe routier le long de l'autoroute R.N.03 dans la transformation progressive de la physionomie de cet espace. (Voir Figure n° 5.43) D'abord, La construction de ces immeubles commerciaux aux façades luxueuses contribue à requalifier cette portion de territoire en lui donnant un caractère mixte, urbain et commercial et leur emplacement permet une bonne visibilité pour les automobilistes, favorisant l'attraction d'une clientèle motorisée. Ensuite cette proximité de l'autoroute offre également une desserte facilitant l'approvisionnement et la logistique des commerces, ce qui en permet l'émergence d'un nouveau pôle urbain attractif. (Voir Figure n° 5.42)

De nombreuses familles circulent le long des magasins. À défaut d'aires de stationnement, les clients, les véhicules, les fournisseurs et les étals des magasins se disputent savamment le trottoir longeant les magasins pour organiser circulation piétonne et stationnement ce qui rend dangereux le trafic sur la RN3. (Voir Figure n° 5.41)



Figure n°5.41 Commerces au RDC et habitation à l'étage, du côté gauche de la R.N 3 quartier Onama, Source ; enquête sur terrain, Auteur Bensakhria 2018



Figure n° 5.42 Aménagement par les commerçants de l'espace public au pied d'un centre commercial privé à droite de la RN3, Source ; enquête sur terrain, Auteur Bensakhria 2018

On observe des compétences collectives par les propriétaires de commerce, d'aménagement de trottoir à cote de centre commercial pour améliorer l'image du quartier qui doit être plus attractif aux usagers et pour améliorer aussi leur image de marque et leur statut social. (Voir figure 5.42) les matériaux de constructions utilisés, sont souvent de bonne qualité.

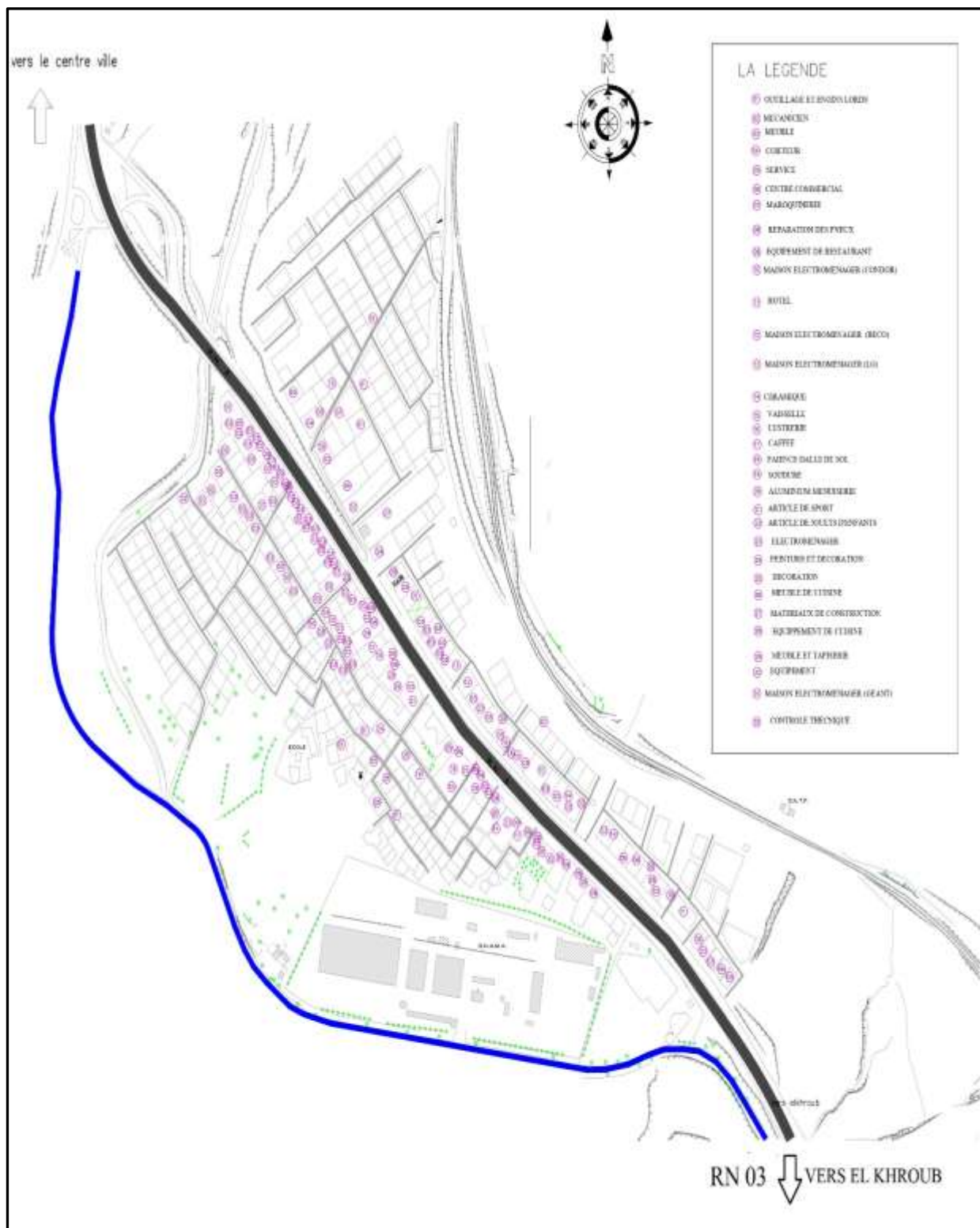


Figure n° 5.43 Localisation des commerces, quartier Onama
 Source ; enquête sur terrain, Auteur Bensakhria 2018

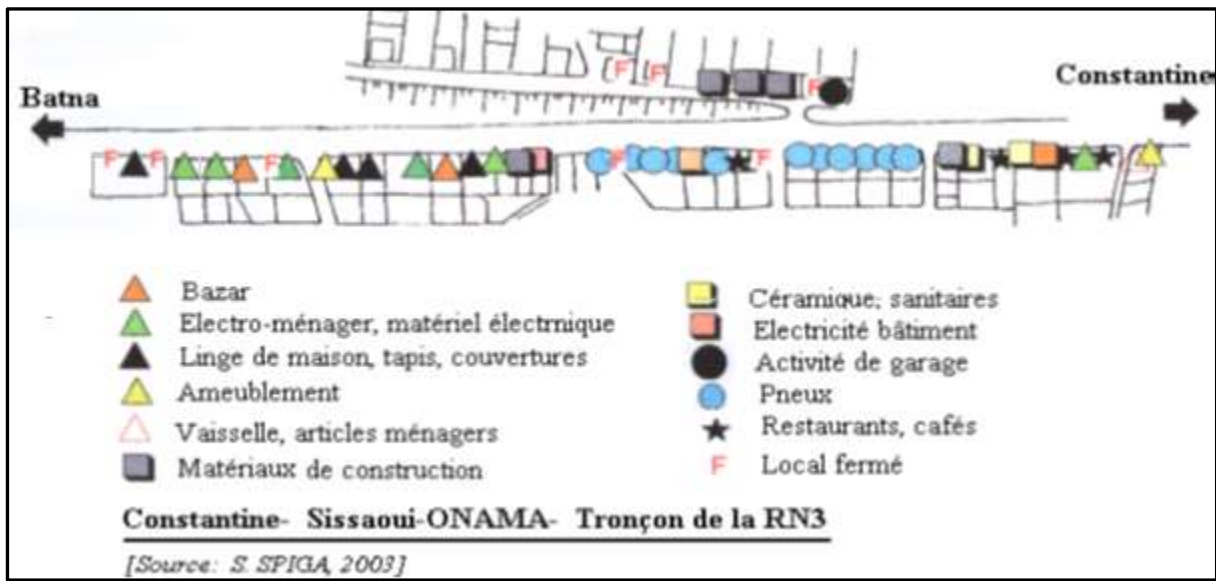


Figure n° 5.44: Etat des activités sur un tronçon de la R.N.n°3 quartier Onama en 2004, Source SPIGA 2004

La figure ci-dessus (Figure n°5.44) montre un tronçon au niveau de l'entrée Nord de l'Onama en 2003, réalisé par Spiga, et celui de la figure n° 5.45, montrant la mutation des activités sur tronçon de R.N n°3 Onama, réalisé lors de notre enquête sur terrain en 2018. En comparant les deux, nous avons constaté qu'en 2003, les activités étaient très diversifiées avec des fonctions de redistribution et de fabrication et qui, cependant, disparaissent aussi vite qu'elles n'apparaissent, suite au caractère majoritairement informel de ce commerce en périphérie.

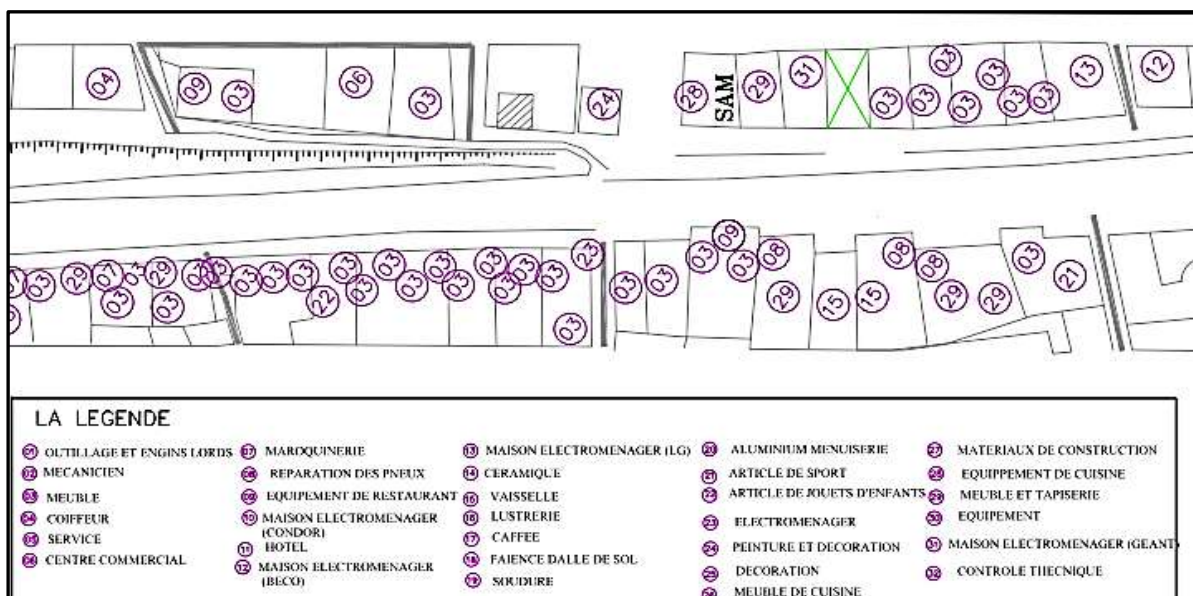


Figure n° 5.45: Mutation des activités sur le même tronçon de la R.N.n°3, quartier Onama en 2018 Source, enquête sur terrain, Bensakhria 2018

Cependant à partir de 2008, beaucoup de propriétaires ont régularisé cette situation en déposant le dossier de régularisation auprès des services techniques de l'APC selon la loi 08/15 (voir annexe C) Une fois le caractère formel acquis, les commerces ont eu plus de valeur, de choix de qualité de commerce de haute gamme (Voir Tableau n° 5.9)

Numéro de commerce	TYPE DE COMMERCE	Nombre de commerces selon S.SPIGA.2003	Nombre de commerces selon notre enquête 2018
1	ameublement	3	23
2	électro-ménager	3	6
3	matériaux de construction	4	0
4	restaurants- café	4	1
5	céramique	2	0
6	centre commercial	1	3
7	réparation des pneus	7	3
8	Tapiserie et lustrerie	4	6
9	vaisselle	1	3

Tableau n° 5.9 le nombre de commerce selon S.SPIGA en 2003 et selon notre enquête de terrain en 2018

Une comparaison entre les deux cas, où nous avons réunis ensemble les commerces selon la même catégorie, montre clairement la dominance de quelques commerces de luxe tels que le commerce d'ameublement, de l'électroménager ; tapisserie et lustrerie et centre commerciaux qui deviennent prépondérant en 2018, lisibles sur le graphe de corrélation (voir Figure n° 5.46)

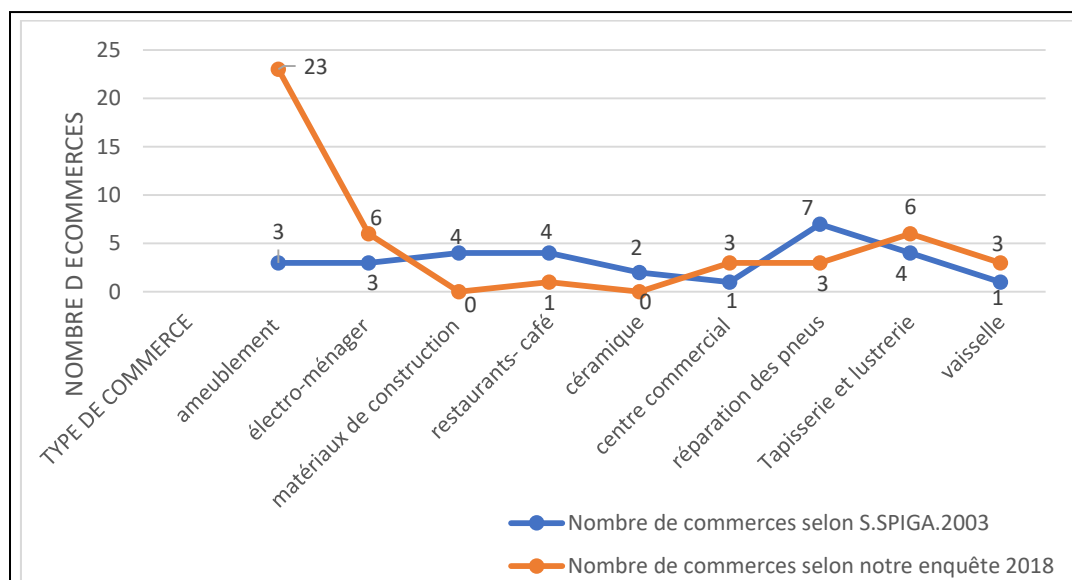


Figure n° 5.46: une comparaison entre le nombre de commerce selon S.SPIGA en 2003 et selon notre enquête 2018, Source, enquête terrain, 2018

5.6.2.6 STRATEGIES URBAINES & MUTATIONS SOCIO-SPATIALES AU QUARTIER ONAMA

Les stratégies déployées au quartier Onama diffère de celle de sidi mabrouk, car les constructions se font sur des terrains vierges, et les destructions sont moindres, cependant, des travaux de modifications prennent formes par le rajout d'étages supérieur ou la modification de la fonction de la bâtisse. Ceci a donné naissance à des aspects fondamentaux, tels les mutations socio-spatiales déjà cités plus haut, la poly fonctionnalité, la dynamique commerciale, l'émergence de nouvelles polarités ce qui a pu renforcer leur urbanité.

Il est important de noter que les besoins socio-économiques et les opportunités d'investissement ont influencé les propriétaires et les ont incités à la modification de leurs maisons individuelles. L'objectif étant l'adaptation aux besoins changeants afin de répondre aux nouvelles exigences socio-économiques et autres. De plus, ces besoins ne sont pas toujours distincts et peuvent se chevaucher, par exemple, l'agrandissement de la maison peut être due à l'agrandissement de la famille et motivé par le désir d'améliorer le statut social, renforcer les liens familiaux et en même temps motivé par un besoin économique de rendre la bâtisse rentable financièrement, sachant bien que les habitants du quartier sont conscients que la valeur immobilière peut augmenter dans le temps. Aussi, les capacités financières se répercutent sur la forme des transformations au sein du quartier, l'enquête menée sur terrain, a dévoilé une corrélation nette entre les gens aisés financièrement (résidents ou migrants) et le type de la transformation qui exprime une certaine richesse, sur la façade extérieure ou les matériaux de constructions utilisés.



Figure n° 5.47 : Construction avec façade extérieure luxueuse à usage mixte; habitation aux étages supérieurs et commerces au R.D.C, Source, enquête terrain, Bensakhria 2018

La variété des constructions qui existe dans ce quartier laisse entrevoir des bâtisses destinées uniquement à l'habitat, d'autres à une utilisation mixte entre habitat et commerce dont le taux dépasse 40% (Figure n° 5.47) mais également d'autres destinées uniquement à l'usage

commercial sous forme de centre commercial (Figure n° 5.48) dont le nombre ne cesse d'accroître (Figure n° 5.48). Ceci a entraîné une diversification des activités qui y sont pratiquées, avec une certaine spécialisation du commerce de produits de luxe, grâce à l'activité permanente des commerçants-investisseurs



Figure n° 5.48 : Construction de centres commerciaux alignés sur la même rangée à l'Est de la R.N.3, Source, enquête terrain, Bensakhria 2018

La situation stratégique et avantageuse du quartier Onama, a favorisé à notre avis, la mobilité des investisseurs vers cet espace, ce qui a accéléré sa mutation significative, à la fois sur les plans physique et fonctionnel. La façade urbaine offerte depuis la R.N.3, est très significative (voir Figure n° 5.49) On peut lire la variété du bâti au niveau du plan (voir Figure n° 5.50)



Figure n° 5.49 : Façade urbaine à l'Est de la R.N.3, composée de centres commerciaux Source, enquête terrain, Bensakhria 2018

Aussi, cette spécialisation a valorisé le quartier et lui a donné une certaine réputation à l'échelle régionale, de nouveau pôle commercial qui s'est construit à partir des comportements socio-patiaux des usagers et en fonction de leurs besoins.

Selon Zitoun S (2010) la ville se fabrique en dehors de toute planification par l'action des acteurs sociaux et des stratégies individuelles ou collectives modifiant ainsi à sa reconfiguration

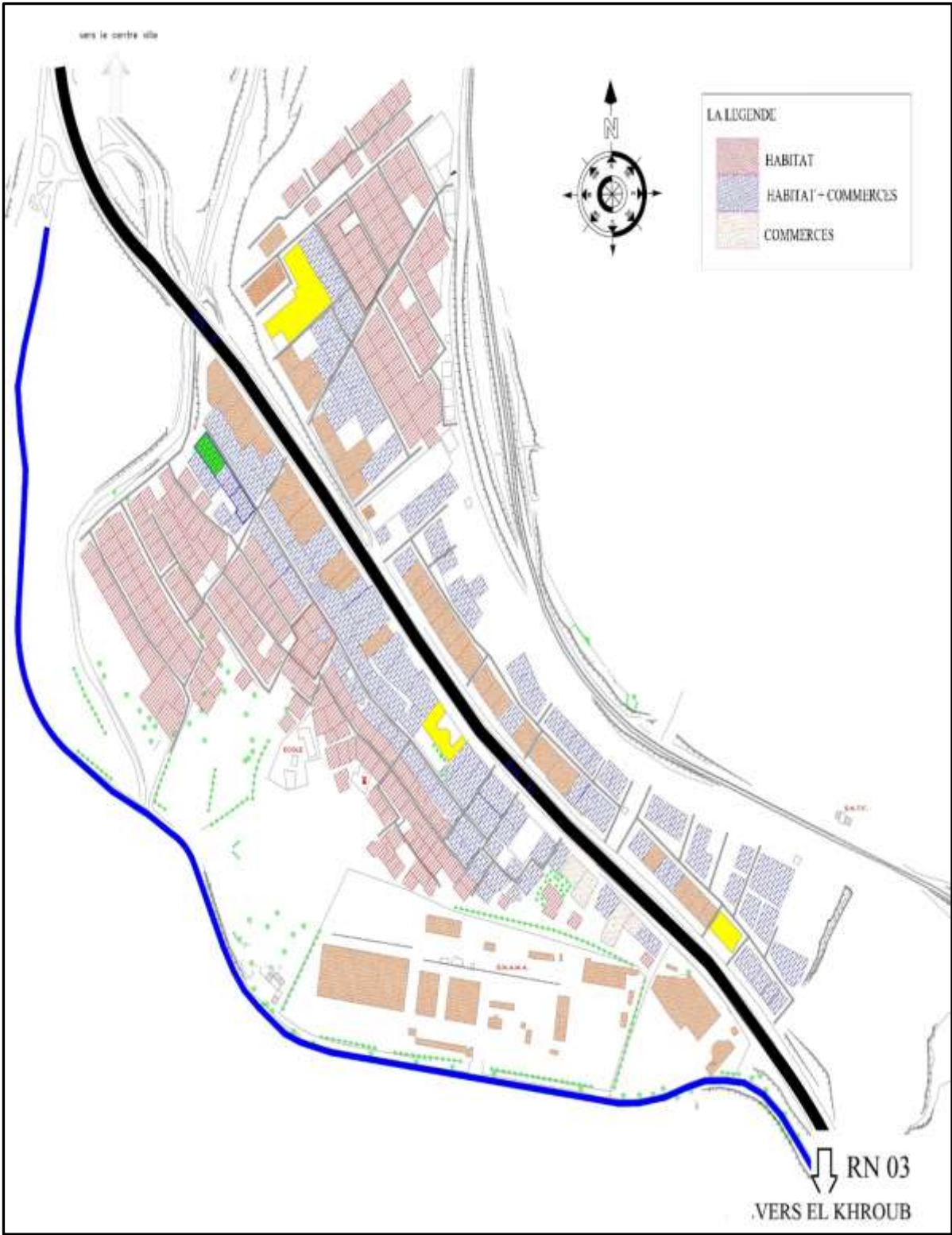


Figure n° 5.50 Etat du bâti quartier onama,
Source ; enquête sur terrain, Auteur Bensakhria 2018

5.6.2.7 LA MOBILITE URBAINE ET SON IMPACT SUR LA RECONFIGURATION DU QUARTIER

Pour rappel, la mobilité est considérée comme étant une dynamique urbaine, dépendante d'un groupe d'individus se déplaçant d'un lieu à un autre et de leurs situations socio-économiques ainsi que leurs évolutions professionnelles et sociales

En Algérie, ce mouvement a induit une certaine forme de dynamique économique s'accompagnant d'une dynamique résidentielle, qui génèrent une attractivité dont les conséquences socio-spatiales dans les villes ne sont pas négligeables. Les causes de cette mobilité sont multiples, car de nos jours au commerce du centre-ville, on préfère parfois le local commercial en périphérie, dont la surface plus importante permet plus variétés et de diversité de la marchandise. Selon Spiga (2004) une des préoccupations des habitants de ces quartiers est de "*créer un paysage commercial*" persuadés que l'idée d'associer habitat et local commercial est un gage de réussite matérielle.

Il convient de noter que d'après notre enquête sur terrain, on peut classer les déterminants de cette mobilité, dans les deux quartiers résidentiel, Sidi Mabrouk ou Onama, selon des facteurs socio-économiques, la recherche d'un nouveau terrain d'investissement, d'un logement adéquat d'un nouveau travail et autres, comme déjà cité plus haut (Voir Tableau 5.6. p 147) Cette mobilité est étroitement liée aux choix des commerçants qu'ils soient originaires de Constantine ou des petites villes à proximité, (Ain Fakroun, Ain Milila, Tadjnant...) ayant choisis d'investir dans les quartiers stratégiques pour une intégration commerciale plus rentable à long terme.

Cette mobilité s'est accrues avec le développement des importations suite à la fin du monopole d'État sur le commerce extérieur, en 1991, année qui marque la fin du monopole de l'État algérien sur le commerce extérieur et qui a favorisé les importateurs privés. Leur activité qui a stagné durant la guerre civile des années 1990, s'est développée à partir des années 2000, où les (commerçants-importateurs) ont réussi, grâce à leurs investissements à constituer de bénéfiques et revenus confortables, ce qui leur a permis d'investir à nouveaux dans les quartiers potentiellement stratégiques de la ville de Constantine, à citer, nos deux cas d'étude, le quartier Sidi Mabrouk et Onama. En raison de leurs investissements commerciaux et immobiliers, des clients qu'ils attirent, de la qualité des produits, des modes de vie qu'ils imposent plus ou moins volontairement, ces nouveaux acteurs (commerçants-investisseurs) sont à l'origine de changements sociaux qui deviennent par conséquent un facteur indicateur des nouveaux modes de vie et de consommations.

Ces acteurs semblent être également à l'origine d'une mutation socio-spatiale, façonnant les espaces et agissant sur la reconfiguration des quartiers de la ville de Constantine. Il importe de souligner que la mobilité urbaine et les trajectoires résidentielles sont étroitement liées à la construction de l'urbanité, car elles influencent les pratiques, les représentations et l'interaction des usagers au sein de l'espace urbain.

5.7. L'EMERGENCE DE NOUVELLES CENTRALITES COMMERCIALES A CONSTANTINE

Il est difficile de détacher la ville de ces fonctions urbaines « *une ville n'existent que par les activités humaines qui la traversent* » (Ricardo Bofil, 1995) et c'est bien cette interaction qui arrive à produire de la centralité qui se manifeste à travers des spécialisations spatiales ou fonctionnelles. Le développement commercial et l'accumulation marchande sont, le plus souvent à l'origine de l'émergence de ces nouvelles centralités commerciales. Ces territoires présentent des espaces marchands prisés, favorisant les échanges et les mouvements, permettent un brassage social (Tortel, 2003), des lieux identitaires et symboliques (Monnet, 2000) appropriés par les individus où s'inventent une ambiance urbaine raffinée et de nouvelles formes d'urbanité en ville (Lakjaa, 2009).

- **La centralité de Constantine au centre-ville, un fait ancien**

Rappelant que le centre-ville de Constantine, est connu par l'existence simultanée d'un cadre bâti (tissu traditionnel, et tissu colonial) il compte plus de 60% des équipements à caractère administratif (surtout au Coudiat) alors que le reste est à caractère commercial. Néanmoins, Ce commerce peut prendre un caractère informel, observé surtout au niveau u tissu traditionnel, Selon le géographe Marc Cote « *dans la majorité des villes algériennes, le centre-ville des affaires correspond à l'ancienne ville européenne, où l'urbanisme est plus propice à ce type d'activité que la médina. Les décennies récentes ont fait naître de nouvelles formes commerciales dans ces centres villes, par passage du commerce de boutiques au commerce d'étal sur la voie publique...Mais apparaissent également aujourd'hui, dans la périphérie des villes, des centres de commerce, gros et détail réunis. Certains s'installent dans des rez-de-chaussée de lotissements : quartier Hamiz à Alger, quartier Dubaï à El Eulma* » (Côte, 2005)

Notre constat sur terrain a révélé une dynamique spatio-fonctionnelle à la ville de Constantine générant des centralités secondaires dans d'autres quartiers stratégiques, péricentraux (le cas de

Sidi Mabrouk) ou périphérique (le cas de l'onama) où le commerce investit était d'abord relatif au commerce informel (trabendo) avant qu'il ne soit relatif à l'importation extérieure.

- **Naissance du commerce informel ou « le trabendo » durant les années 80**

L'origine du commerce informel couramment appelé « trabendo » ou le commerce de cabas, durant les années 80, nombre d'algériens ont pu se déplacer à l'étranger, surtout vers Europe, grâce à l'ouverture des frontières, dont le développement sera assuré par les jeunes chômeurs, suite aux contraintes de la vie quotidienne, où la crise économique et pétrolière de 1986 a engendré la dégradation du pouvoir d'achat et l'amplification du chômage. A cette époque, le trabendo est devenu *« un véritable phénomène social qui met qui met en relation divers éléments distinctifs de la société algérienne en s'affichant dans les rues des grandes villes le trabendo est le seul métier qui n'exige ni diplôme ni qualification professionnelle ni justification du service national accompli. Il est donc un moyen de subsistance facile pour des milliers de jeunes »* (Driss, 2005)

Notons que le commerce informel, le trabendo a été à l'origine de nouvelles pratiques urbaines, Ce commerce qui a réussi à créer une économie parallèle dans la nouvelle organisation économique de l'époque, s'est adapté rapidement aux contraintes du marché et a engendré de nouvelles pratiques urbaines. La difficulté de délivrance d'un visa vers l'Europe a poussé les jeunes à opter pour d'autres destinations et d'autres réseaux d'approvisionnement, à partir des bazars d'Istanbul, de Damas, du Caire, de Tunis et aussi des villes-comptoir du sud-est asiatique. Selon Driss (2005) le trabendiste devient vers la fin des années 80, une figure centrale de l'économie algérienne. En se chargeant d'approvisionner le marché en produit d'importation, son activité apparaît comme réponse adéquate à la pénurie.

- **Emergence de nouvelles centralités commerciales dans les quartiers stratégiques, à partir les années 90**

L'ouverture du pays à l'économie de marché à partir du milieu des années 1990, le développement du commerce extérieur et la libéralisation du marché foncier a permis l'investissement des acteurs privés dans les quartiers stratégiques de la ville. Il s'agit des propriétaires de maisons individuelles à l'intérieur du quartier ou commerçants immigrants des petites villes limitrophes. Cela a conduit à l'émergence des centralités commerciale péricentrale et périphérique qui procède le plus souvent d'une organisation spatiale complexe, elle laisse interagir illégalité/légalité spatiales et formalité/informalité économiques.

A Constantine, la prolifération de ces espaces de consommation a favorisé une certaine recomposition urbaine. Ils sont résultat des stratégies d'acteurs privés et la combinaison des facteurs précédemment évoqués et sont favorisés par la mobilité de commerçants soupirant à investir dans des espaces, pour la plus part, ils sont originaires des quartiers de la ville de Constantine ou des petites villes limitrophes, (ain fakroun, ain mlila, tadjnent...) leur motif étant généralement, l'investissement immobilier ou commercial, Amélioration du statut social, le changement du lieu de résidence au nouveau investissement commercial et même immobilier. Dans les deux quartiers analysés, plus de 30% des commerçants sont originaires de ces petites villes à essor commercial, qui considéré ces quartiers stratégiques, comme un terrain favorable pour l'investissement dans les deux types de cas :

- Cas du quartier péricentral Sidi Mabrouk (S.M.K), don la proximité du quartier du centre-ville et son urbanisation rapide a favorisé l'investissement de ces acteurs privés, majoritairement dans le commerce de luxe, qui fait la réputation du quartier
- Cas du quartier périphérique Onama, quartier périphérique, où le déplacement du commerce, du centre vers la périphérie a conduit à l'émergence d'une nouvelle centralité commerciale périphérique. Le déplacement du commerce, du centre vers la périphérie est une tendance universelle, les formes urbaines sont différentes mais les processus sont voisins.

L'importance de cette centralité a suscité l'intérêt de quelques chercheurs étrangers, selon Lussault (2003) la planification de nouveaux « *pôles de centralité commerciale périphérique* » à partir de 2012, laissent entrevoir un nouveau type de commerce tel que les hypermarchés générées par le haut dans la région Est: Park Mall à Sétif et Ritaj Mall à Ali Mendjeli, les introduisant dans le rang mondial du commerce tout en améliorant l'image des grandes villes algériennes en leur facilitant l'accès aux produits internationaux. Dès lors on s'interroge où seront prochainement les véritables « *univers de la consommation* » (Ghorra-Gobin, 2004)

Toutefois on observe à côté de cette centralité, de cette recomposition urbaine, une certaine influence négative tels que la dégradation de l'environnement, l'appropriation informelle des espaces extérieurs (l'exemple des trottoirs squattés) ce type de commerce n'est pas pour autant favorable à la production économique nationale, car il condamne l'Algérie à rester un simple pays consommateur.

5.8. CONCLUSION

La libéralisation du marché foncier en Algérie et l'ouverture du pays à l'économie de marché à partir du milieu des années 1990, a permis la diffusion du commerce international, l'émergence de nouvelles centralités commerciale péri-centrale et périphérique.

En Algérie, l'activité commerciale est un facteur déterminant dans les pratiques et appropriations spatiales qui souvent observée à travers le contournement fonctionnelle des maisons individuelles de leur fonction initiale résidentielle en faveur d'une fonction souvent mixte (résidentielle + commerciale) Elle est le résultat de compétences et stratégies individuelles plutôt que d'une stratégie étatique planifiée. L'émergence de ce genre de centralité est la conséquence du manque d'un urbanisme commercial légalement planifié en périphérie. Cependant cette centralité s'est développé en Europe selon Segas (2006) et Rochefort (2008), de façon légale dans le cadre de plans d'urbanisme officiels et de projets de construction reconnus par les administrations, sous forme de grandes surfaces périphériques, en même temps que se développe la revitalisation des centres des villes.

A Constantine, la multiplication des espaces de consommation bien qu'ils soient produit dans la ville par le bas, par les acteurs privés, ont contribué positivement à la recomposition urbaine « *Par les emplois qu'ils créent, ces espaces discrets du commerce mondialisé absorbent une partie du chômage* » (Pliez, 2007)

Notre enquête au niveau des quartiers (comme déjà observe plus haut) que la mobilité urbaine de ces migrants nouvellement riches, récemment arrivés en ville (commerçants ou investisseurs) a révèle des stratégies urbaines s'accompagnant de l'acquisition foncière et l'achat d'énormes lots de terrain dans de nouveaux lotissements, l'édification de luxueuses maisons polyfonctionnelles ou d'immeubles-commerciaux (après la démolition de l'ancienne bâtisse) ou la construction ex-nihilo sur des lots à grande surface. Ces constructions sont caractérisées par l'occupation commerciale des locaux au R.D.C ou sur tous les étages de la bâtisse sous forme d'énormes centres commerciaux sur un seul îlot, offrant une concentration d'activités commerciales de luxe, (ameublement, habillement, électroménagers...)

Selon Hancock (2008) les lieux du commerce constituent donc une scène sociale où le chaland, le passant et le commerçant sont à la fois producteurs et spectateurs d'un espace en permanente reconfiguration.

Dès lors, de nouvelles centralités commerciales émergent dans l'espace péricentral et aux périphéries de la ville, à l'image de villes de l'est algérien où de nouveaux pôles commerciaux s'imposent. Ces espaces ne sont pas programmés par l'état, mais surgissent souvent à travers des stratégies d'acteurs privés.

Généralement, la périphérie commerciale en Algérie profite du déclin des centres anciens, de l'épuisement des ressources foncières dans le centre des villes et de l'absence de l'urbanisme commercial officiel en périphérie alors qu'en Europe, « *elle se multiplie, dans le cadre de plans d'urbanisme officiels et de projets de construction reconnus par les administrations, sous forme de grandes surfaces périphérique, en même temps que se développe la revitalisation des centres* » (Pallu, 1982, Ghorra-Ghobin, 2000, Metton, 2001).

« En Algérie, ces lieux sont également intéressants du point de vue de leur histoire récente, particulièrement heurtée. Succédant à une fermeture relative (années 1960-1970), puis à la « décennie noire » de la guerre civile (1990), lieux et pratiques du commerce urbain algérien se reconfigurent depuis les années 2000... L'approvisionnement se mondialise tandis que de nouveaux espaces de vente rencontrent les faveurs d'une clientèle toujours plus nombreuse et plus solvable. Enfin, ces nouveaux lieux du commerce sont révélateurs des changements à l'œuvre dans la société algérienne. » (Bergel et Kerdoud, 2010)

Ces deux quartiers choisis comme cas d'étude, se démarquent grâce à leur nouvelle structure commerciale, amplifiée par la densité et la diversité, et exercent auprès des usagers une grande force d'attraction, par l'existence d'un commerce varié sur un rayon d'influence touchant toute la wilaya de Constantine et celles limitrophes.

La richesse des marchandises fournies, la facilité par laquelle ces quartiers sont accessibles, la disponibilité des moyens de transport a engendré une certaine mobilité rendant ces quartiers attractifs et à forte centralité. Onama et Sidi Mabouk tendent à passer d'un lieu de consommation se distinguant par l'offre d'un commerce de qualité, à un carrefour pour les pratiques de consommation et de sociabilité.

Cette économie commerçante bien qu'elle produit de la richesse et de l'emploi, mais peut cependant porter atteinte sur le plan économique à la production nationale, condamnant l'Algérie à rester un pays plus consommateur que producteur, car c'est bien cette production qui pourrait l'intégrer dans le rang de la mondialisation et la durabilité urbaine.

Ces lieux qui reflètent les changements de la société, sous l'influence de déterminants socio-économiques et fonctionnels, aboutissant au final à de nouvelles reconfigurations socio-spatiales, de nouvelles centralités émergentes ainsi que de nouvelles formes d'urbanité.

Nous considérons enfin que l'analyse de ces processus socio-spatiaux et stratégies urbaines peut nous renseigner sur les liens que les habitants tissent avec leur espace jusqu'à produire de nouvelles formes urbanités où l'utilisateur est considéré l'acteur principal. Parallèlement à cela, la ville en tant qu'espace social dynamique, favorise le développement de compétences et stratégies variées, ainsi l'être humain joue un rôle central dans les processus de production et de transformation urbaine.

Cette approche centrée sur l'habitant-acteur ou l'utilisateur-acteur, pourrait nous amener à reconsidérer les schémas traditionnels d'urbanisme et d'aménagement, en encourageant une ville plus inclusive, plus réfléchie et mieux adaptée aux besoins des habitants de notre ville.

Par conséquent, il devient important de prendre en considération des nouveaux enjeux socio-économiques, fonctionnels et urbains, indispensable pour concevoir des villes plus inclusives, durables et promouvoir le "vivre ensemble"

CONCLUSION GENERALE

La présente recherche s'est proposé au départ de répondre à la question principale qui interroge: à travers quelles stratégies mises en œuvre, les usagers ont tenté de s'intégrer dans la ville et générer de nouvelles formes d'urbanité ? Elle traite de la mutation des formes d'urbanité dans les quartiers résidentiels de la ville de Constantine. Elle

Pour ce faire, il nous a semblé impératif de reconsidérer la problématique de la ville de Constantine à travers son urbanité, afin de répondre à la question de départ et de confirmer également notre hypothèse qui stipule que **l'urbanité** dans les quartiers résidentiels serait la conséquence de **stratégies urbaines** de la part des usagers et acteurs-privés.

Afin de mieux cerner cette réalité, nous nous sommes intéressés au début de cette humble recherche, à l'établissement d'une base théorique solide incluant une analyse approfondie des concepts relatifs à la thématique, à travers une lecture bibliographique approfondie d'ouvrages et articles pertinents ainsi qu'un résumé concis de l'état de l'art. L'objectif étant de nous positionner par rapport aux autres chercheurs et justifier le choix des indicateurs retenus pour notre analyse. Il en ressort clairement que l'urbanité apparaît comme un « *Savoir-vivre ensemble* » elle se trouve étroitement liée à la revendication au droit à la ville, le droit aux services, renvoyant à la manière dont les habitants pratiquent la ville, selon une réflexion stratégique préalablement réfléchie.

Nous avons passé en revue, par la suite, les différentes disciplines traitant de l'urbain et l'urbanité selon une approche pluridisciplinaire. Les différents aspects du fait urbain ont également retenus notre attention, car les mutations fondamentales et les dynamiques qui caractérisent Constantine, nous permettent une meilleure compréhension de la réalité de cette ville et de la mutation de son urbanité. Il s'est avéré de notre analyse que l'urbanité à Constantine était au départ, particulièrement perceptible au centre-ville, par la suite, la ville connaîtra l'émergence de nouvelles formes d'urbanité, dans ses quartiers les plus stratégiques. Notre approche s'est basée sur des indicateurs incluant de prime abord, les stratégies urbaines, sur la base du couplage de la densité et la diversité, ainsi que la mobilité urbaine des usagers et les mécanismes déterminants.

Néanmoins, il convient de rappeler qu'après l'indépendance, l'urbanisation rapide de la ville algérienne et l'amplification du phénomène urbain n'a pas été suivi par une coordination intersectorielle de la part des gestionnaires de la ville, car la priorité fut donnée à l'époque à la promotion industrielle au détriment de l'aménagement de l'espace.

Il convient de noter également que l'essor économique, en particulier commercial, a été grandement favorisé grâce à l'ouverture économique et la libéralisation du commerce extérieur à partir des années 90. Ces changements ont produit des expansions commerciales significatives, attractives, suites auxquelles de nouvelles formes d'urbanité verront le jour.

A Constantine, les zones péricentrales et périphériques urbaines ont vu apparaître de nouvelles centralités commerciales qui ne cessent de gagner en importance. Ces espaces résultent des initiatives stratégiques des acteurs privés, souvent en dehors de toute planification étatique.

Ils constituent des lieux d'expérimentation pour de nouvelles pratiques commerciales qui reflètent les transformations sociétales en cours. Comprendre ces dynamiques est crucial pour un développement durable des villes.

Le constat sur terrain des deux cas d'étude, le quartier de Sidi Mabrouk (un quartier péricentral) et l'Onama (un quartier périphérique) nous a renseignés sur des stratégies urbaines d'adaptations de la part des habitants, ou des migrants provenant des autres villes à essor commercial, selon une mobilité urbaine et des stratégies réfléchies, aboutissant au détournement fonctionnel du caractère résidentiel de ces quartiers, vers un caractère mixte (résidentiel et commercial) Ces acteurs cherchent à maximiser leurs gains financiers et à consolider leur statut social à travers leurs actions dans la ville. Ce dynamisme socio-économique, nourri par des aspirations individuelles et collectives, contribue à renforcer leur attractivité à travers toute la ville et même la région de l'Est Algérien.

Ce phénomène a donné naissance à une centralité commerciale qui repose sur une organisation spatiale complexe générant ainsi des reconfigurations socio-spatiales. L'accessibilité facile et la qualité de la marchandise fournie, caractérisée par la densité et la diversité, font que ces deux quartiers, deviennent un "lieu de consommation" très attractif. Notons que cette centralité commerciale péricentrale et périphérique, survient également suite à l'épuisement des ressources foncières dans le centre-ville et l'absence d'un urbanisme commercial planifié. Cette situation a engendré une nouvelle recomposition socio-spatiale et par la suite une nouvelle urbanité en marche, c'est ce qui représente l'objectif de notre présente recherche.

Au final, l'urbanité se trouve étroitement liée à l'interaction entre la population locale et les nouveaux arrivants, en provenance des villes moyennes, à essor commerciale. Ces derniers tentent à travers leurs stratégies et leurs investissements d'acquiescer plus de rentabilité financière, et d'afficher leur nouveau statut social, récemment acquis.

On peut retenir de ce qui précède, que la ville est le réceptacle de diverses formes de stratégies urbaines de la part les habitants. Elle est un véritable **laboratoire urbain**, un lieu social où se développent de nouvelles compétences et qui permet d'émerger de nouvelles formes d'urbanité. on peut confirmer aussi que **l'être humain est un acteur important dans la ville** surtout qu'on assiste de nos jours, à l'apparition de nouveaux acteurs qui affichent, individuellement ou collectivement, des aspirations significatives, et qui mettent en œuvre des logiques et des stratégies consciemment réfléchies qui jouent un rôle crucial dans la mutation de son urbanité. Selon Lefebvre « *La ville La ville est le lieu du social précisément en ce qu'elle permet à la fois la formation de groupes sociaux revendiquant des droits qui ne se réduisent pas nécessairement aux droits de la ville, et de groupes usant de droits qui trouvent leur origine dans la ville. La ville en tant que lieu du social associe deux ensembles de droits distincts mais liés que j'appelle les droits de la ville et les droits à la ville.* » (Engin, 2009)

Cette approche centrée sur l'habitant-acteur pourrait nous amener à repenser les modèles traditionnels d'urbanisme et d'aménagement et nous offre ainsi de nouvelles perspectives pour concevoir des espaces urbains répondant mieux aux aspirations des habitants et renforçant leur sentiment d'appartenance et leur implication dans la production de la ville.

Il nous paraît indispensable également de parler de l'importance de la pluridisciplinarité qui incite les professionnels impliqués dans la ville (sociologues, urbanistes, anthropologues, géographes...) qu'ils soient concepteurs ou gestionnaires, à collaborer ensemble, pour une compréhension globale des problématiques urbaines. Cela afin de développer et définir des objectifs communs répondant aux besoins sociaux, culturels, économiques et environnementaux de la ville, ces objectifs doivent être au cœur de toutes les actions et décisions prises par les professionnels afin de déterminer les éléments les plus proches des structures sociales et familiales qui ont un impact significatif sur le mode de vie, dans une ville plus inclusive et plus durable.

En somme, nous recommandons d'encourager les habitants et usagers de la ville à prendre part aux décisions d'aménagement et de développement de leur quartier et de les intégrer en tant qu'acteur crucial dans la concertation et la gestion urbaine. Il est également essentiel de promouvoir la participation citoyenne afin de créer des quartiers vivants, attractifs, à forte urbanité afin de garantir une vision durable.

A la fin de cette recherche, plusieurs conclusions ont pu être tirées concernant l'urbanité émergente, elles nous permettent de confirmer également notre hypothèse de départ : que l'urbanité est bien la conséquence des stratégies urbaines. Elle est un d'excellent indicateur quant à la recherche et la revendication d'un droit à la ville de la part des usagers, que les études urbaines devraient la considérer d'avantage.

Ce travail nous a permis d'ouvrir de nouvelles pistes de recherches scientifiques qu'il serait intéressant de développer tels que :

- la prise en charge l'étude des nouveaux besoins des acteurs de l'espace et les stratégies à adopter, dans le cadre d'une durabilité urbaine
- La prise en considération des nouveaux enjeux socio-économiques, fonctionnels et urbains, indispensable pour concevoir des villes plus inclusives et promouvoir le "vivre ensemble".
- L'établissement de nouveaux diagnostics concernant les nouvelles mutations urbaines, afin e garantir une qualité de vie en ville plus équitable.

Au terme de ce travail de recherche, nous proposons que les nouveaux besoins des acteurs de l'espace et leurs stratégies, puissent être valorisés et pris en compte de la part des gestionnaires de la ville, analysés en profondeur de la part des chercheurs sur l'urbain pour une meilleure qualité de vie, dans des villes plus résilientes.

Puisse cette recommandation, trouver échos auprès de nos gestionnaires et nos chercheurs pour des territoires plus équitables et plus durables.

BIBLIOGRAPHIE

- AMAR, G., 1993. Reconstituer un complexe d'échanges urbains. In Y. Chalas et G. Dubois-Taine (Dir). 1997, La ville émergente. La Tour d'Aigues : Editions de l'Aube.
- ARAMA, Y., 2007, Périurbanisation, métropolisation et mondialisation des villes, l'exemple de Constantine, thèse de doctorat, Université de Constantine.
- ARESLAN, 2006, articles de la presse Algérienne elwatan, en date du 30/07/2006
- ASCHER François, 1995, Métropolis ou l'avenir des villes, Odile Jacob
- ASCHER François, 1998, La fin des quartiers, pp. 183-201, in Haumont N. (dir.), L'urbain dans tous ses états: Faire, vivre et dire la ville, Paris, Le Harmattan, 400 p.
- ASCHER F., 2008, Les mobilités résultantes et actantes de la société hypermoderne », in CHALAS Yves, 2000, L'Invention de la ville, Anthropos
- CHARMES Éric et Jean-Michel LEGER (Eds), 2009, Retour sur « La Ville émergente », Flux, n° 75, p. 80-98. Consultable en ligne
- CHOAY Françoise, 1994, Le règne de l'urbain et la mort de la ville, in Jean DETHIER et Alain GUIHEUX (dir.), La ville, art et architecture en Europe, 1870-1993, Editions du Centre Pompidou.
- CHALAS Y. et PAULHIAC F. (dir.), La mobilité qui fait la ville : Actes des 3es rencontres internationales en urbanisme de l'Institut d'urbanisme de Grenoble, Lyon, CERTU
- BADUEL Pierre Robert (dir.), 1985, États, territoires et terroirs au Maghreb, Editions du CNRS, Paris, 421 p.
- BADUEL Pierre Robert (dir.), 1988, Habitat, État et Société au Maghreb, Paris, Éditions du CNRS, 396 p.
- BADUEL Pierre Robert, 2006, Les nouvelles figures du territoire, Alfa. Maghreb et Sciences sociales 2006, Paris, Maisonneuve & Larose, 9-13.
- BASSAND, M. (1997). Métropolisation et inégalités sociales. Lausanne : Presses polytechniques universitaires romandes.
- BADUEL Pierre Robert (Ed.), 2009, La ville et l'urbain dans le Monde arabe et en Europe : Acteurs, Organisations et Territoires. Institut de recherche sur le Maghreb contemporain. doi : 10.4000/books.irmc.546
- BAKOUR M., BAOUNI T., 2015, Étalement urbain et dynamique des agglomérations à Alger : quel rôle pour la promotion administrative, Cahier de Géographie du Québec, n° 168.
- BASSAND, M. 1997, Métropolisation et inégalités sociales. Lausanne : Presses polytechniques universitaires romandes.

- BEAUCHARD, J. 1996, La ville-pays. Une alternative à la métropolisation. La Tour d'Aigues : Editions de l'Aube.
- BEAUCIRE Francis, DESJARDINS Xavier, 2014, Notions de l'urbanisme par l'usage, publications de la Sorbonne paris
- BELLANGER, F. et MARZLOFF, B. 1996. Transit. Les lieux et les temps de la mobilité. La Tour d'Aigues : Editions de l'Aube.
- BENSAKHRIA Karima, 2003, l'appropriation de l'espace dans les lotissements de Constantine et le phénomène de la villa-immeuble, Mémoire de magister, institut d'Architecture, Faculté des sciences de la terre et de l'aménagement, université de Constantine.
- BENSAKHRIA Karima, 2021, Stratégies socio-spatiales et urbanité dans les quartiers résidentiels de la ville Constantine, Algerian Journal of Human and Social Sciences, ISSN : 2588-1558 / EISSN : 2710-8635, Volume: 50 / N°: 50, p 326-343
- BERRY-CHIKHAOUI Isabelle et DEBOULET Agnès (dir.), 2000, Les compétences des citadins dans le Monde arabe. Penser, faire et transformer la ville, Paris, Karthala, 406
- BELGUIDOUM S., MOUAZIZ N., 2010, L'urbain informel et les paradoxes de la ville algérienne: politiques urbaines et légitimité sociale. Espaces et sociétés, n°3
- BELGUIDOUM S., 2011. Le dynamisme des nouvelles places marchandes de l'Est algérien : reconfiguration urbaine et nouvelles donnes sociales, congrès. « Entre le licite et l'illicite : migrations, travail, marchés », Paris, 12 p. En ligne : <https://hal.archives-ouvertes.fr/halshs-00936444/document>. Consulté le [04/09/2016]
- BELGUIDOUM S., CATTEDRA R., IRAKI A., 2015, Villes et urbanités au Maghreb, revue, l'année du Maghreb, n°12
- BELGUIDOUM S., 2021, Transition urbaine et nouvelles urbanités : la ville algérienne dans tous ses états, Revue Moyen-Orient.33
- BENDJELID A., HADEID M., MESSAHEL A., Trache S-M, 2004, Différenciations socio-spatiales dans les nouveaux espaces urbanisés d'Oran, Insaniyat, n° 23-24
- BEREZOWSKA-AZZAG Ewa, 2016, La recherche en urbanisme, à la recherche du temps perdu, Postface, in "Dynamiques urbaines à Alger". La (re)fabrication de la ville en question", sous la direction de Mohamed SRIR, Editions de Le Harmattan, Paris 2016,

- BERGEL P., KERDOUD N., 2010, Nouveaux lieux du commerce et transformation des pratiques de consommation dans les villes algériennes. Étude de cas à El Eulma et Onama/El-Ghazi (Constantine), *Norois*, n°217, pp. 75-89.
- BERGEL P., BENLAKHLEF B., 2013, Les nouveaux riches du commerce mondialisé et leur rôle dans la transformation urbaine Le cas de Sidi Mabrouk (Constantine, Algérie), *Les Annales de la Recherche Urbaine*, Vol. 108, N° 1, Centre de Recherche d'Urbanisme
- BISSON Briec., 2019, Au-delà de l'urbanité : une approche géo psychologique du sentiment d'urbanité, thèse de doctorat, Géographie – université Rennes 2, France.
- BISSON B., CAHAGNE N., 2018, L'interdisciplinarité : pourquoi ? Comment ? Par qui ? , Avec Nicolas Cahagne, conférence au colloque Jeunes Chercheurs « De la Géographie sociale aux sciences sociales de l'espace. Quand les jeunes chercheurs interrogent l'interdisciplinarité en sciences sociales », à Rennes, 20 mars 2018.
- BOUKHEMIS K., CARO P., HERIN R., RAOULX B., ZEGHICHE A. 2015, D'Algérie et d'ailleurs : lectures croisées sur la ville d'aujourd'hui et de demain D'Algérie et d'ailleurs : lectures croisées sur la ville d'aujourd'hui et de demain, Edition : Publications Universitaires de Caen -Normandie/MRSH, France, 325 p, <https://univ-rennes2.hal.science/hal-01644995>
- BOUKHEMIS K., ZEGHLACH, 2015, argumentaire Séminaire université Annaba- Algérie. <https://calenda.org/302796?file=1>
- BOUMAZA Nadir (dir.), 2006, Villes réelles, villes projetées. Fabrication de la ville au Maghreb, Paris, Maisonneuve & Larose, 691 p.
- BOUILLIER, D., 1999. L'urbanité numérique. Essai sur la troisième ville en 2010. Paris : Le Harmattan.
- BOURDIEU Pierre, 1974, Esquisse d'une théorie de la pratique, Edition Droz, Genève
- BOURDIEU Pierre, 1994, Raisons et pratiques, Edition Le Seuil, Paris
- BOURDIN, A. 2005. La métropole des individus. La Tour d'Aigues : Editions de l'Aube.
- BOURDIN A., 2010, L'urbanisme d'après-crise, Paris, La Tour d'Aigues, éd° de l'Aube, 160 p
- BRAKCHI S., 2006, Disparités socio-spatiales en Algérie, approche statistique et cartographique, thèse de doctorat, Université de Provence, 364 p.

- BURGEL G., GRONDEAU A., 2015, Géographie urbaine, Paris, Hachette, 288 p.
- CASTELLS Manuel, 1972, La question urbaine, Paris, François Maspero (2^e éd1981) 526 p.
- CASTELLS, M Manuel, 1996. La société en réseaux. Paris : Fayard.
- CASTEL, R., 1995. Les métamorphoses de la question sociale. Paris : Fayard.
- CASTEL, J.-C., 2008, Articuler mobilité et urbanisme : Mythe et réalités, in : Chalas, Y. et Paulhiac F. (dir.), La mobilité qui fait la ville : Actes des 3es rencontres internationales en urbanisme de l'Institut d'urbanisme de Grenoble, Lyon, Certu.
- CHABANE Djamel, 1998, la pensée de l'urbanisation chez ibn khaldun (1332-1406),
Collection : Villes et entreprises, ISBN : 2-7384-6179-4
- CHABBI Morched, 2005, Processus d'urbanisation et politiques urbaines dans les pays du sud.
Le cas de la Tunisie, HDR en urbanisme et aménagement de l'espace, Rapport de synthèse,
Université de Paris XII Val-de-Marne, 152 p.
- CHALAS Yves, 2000, La ville émergente, in L'invention de la ville, Paris, Economica
- CHALAS Y. et PAULHIAC F. (dir.), La mobilité qui fait la ville : Actes des 3es rencontres
internationales en urbanisme de l'Institut d'urbanisme de Grenoble, Lyon, Certu
- CHALAS Yves, 2000, L'invention de la ville, Paris, Anthropos, 199 p.
- CHAPOULIE Jean-Michel, 2001, La tradition sociologique de Chicago 1892-1961, Paris,
Seuil, 495 p.
- CHERRAD Salah Eddine. MIOSSEC Jean Marie. Aspects et réalités de Constantine -
Montpellier décembre 2011
- CHEVALLIER Jacques (dir.), 1978, Centre, périphérie, territoire, Paris, CURAPP, PUF, 352 p.
- CHOAY Françoise, 1994, Le règne de l'urbain et la mort de la ville, in Jean Dethier et Alain
- CHOAY Françoise, MERLIN Pierre, 1988, dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement,
presses universitaires de France PUF, (4eme édition en 2005)
- CHORFI Khaled, 2019, Le fait urbain en Algérie, de l'urbanisme d'extension à l'urbanisme de
maitrise. : L'urbanisme en discussion .Cas de Sétif -Algérie- 1962-2014, thèse de doctorat,
université Sétif 1. Algérie.
- CHARMES Éric et Jean-Michel LEGER (Ed), 2009, Retour sur « La Ville émergente », Flux,
n° 75, p. 80-98.
- CHOAY Françoise, 1994, Le règne de l'urbain et la mort de la ville, in Jean DETHIER et Alain
GUIHEUX (dir.), La ville, art et architecture en Europe, 1870-1993, Editions du Centre
Pompidou, pp. 26-35

- CHOAY Françoise, 2006, Le règne de l'urbain et la mort de la ville, in Pour une anthropologie de l'espace, éditions du seuil
- COTE Marc, 1988. L'Algérie ou l'espace retourné. Paris, Flammarion, 362 p.
- COTE Marc, 2005, l'Algérie, Ed Media plus, Constantine, Algérie
- COTE Marc, 2006, Constantine, Ed Media plus, Constantine, Algérie
- COULON Alain, 2002, L'École de Chicago, Paris, PUF, Que sais-je (4^e édition) 127 p.
- DANSEREAU Francine et Navez-BOUCHANINE Françoise (dir.), 2002, *Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants*, Paris, Le Harmattan, « Villes et Entreprises », 356 p.
- DELUZ Jean-Jacques, 2001, Alger, chronique urbaine, Paris : Bouchène, 239 p.
- DEWERPE Alain, (1996) La « stratégie » chez Pierre Bourdieu, 'Enquête' n° 3, Éditions Parenthèses, Marseille.
- DODIER R. (dir.), 2012, Habiter les espaces périurbains, Presses Universitaires de Rennes, PUR 219 p., ISBN 978-2-7535-2001-1
- DONZELOT, J., 2006. Quand la ville se défait. Quelle politique face à la crise des banlieues ? Paris : Seuil.
- DONZELOT, J., 2004, La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification, in Revue 'Esprit' N° 303 (3/4) (mars-avril 2004), p. 14-39 (26 pages), Editions Esprit.
- DONZELOT, J., 2009, La ville à trois vitesses, Ed La Villette, Collection(s) : Passage, 112 p
- DONZELOT, J., 2013. La France des cités, Ed. Fayard, 196 P
- DORRIER-APPRILL, Elisabeth, dir, 2001, Vocabulaire de la ville. Notions et références, Paris, Ed du Temps
- DUBOIS-Taine, Geneviève. et CHALAS, Y., 1997. La ville émergente. La Tour d'Aigue : Editions de l'Aube.
- DUMASY François, 2008, Repenser l'histoire urbaine de la colonisation. Quelques réflexions pour une approche sociale des formes dans le cas maghrébin, in Pierre Robert Baduel (dir.), Chantiers et défis de la recherche sur le Maghreb contemporain, Paris, Karthala.
- DUPUY, G., 1992. L'urbanisme des réseaux. Paris : Armand Colin.
- FENCHOUCHE, Alla-Eddine, TAMINE Rachid. (2019) Mutations de la centralité dans une ville secondaire d'Algérie. Les Cahiers d'EMAM. DOI: 10.4000/emam.1997

- FORET Catherine, 2010, Urbanité : une manière de faire société mise à l'épreuve par la fragmentation urbaine. Revue millénaire 3
- FLORIN Bénédicte, 1999, Itinéraires citadins au Caire : mobilités et territorialités dans une métropole du monde arabe, thèse de doctorat, université de Tours
- FLORIN Bénédicte et SEMMOUD Nora, 2010, « Mobilités résidentielles et territorialisations dans les villes du Maghreb », Espace populations sociétés, 2010/2-3, 365-377.
- FUCHS Christian, 2019, La théorie de la production de l'espace et la théorie critique de la communication d'Henri Lefebvre, in Théorie de la communication, volume 29, numéro 2, pages 129-150, <https://doi.org/10.1093/ct/qty025>
- GAUTHIER M., 2005, La planification des transports et le développement durable à Montréal : Quelles procédures de débat public pour quelles solutions intégrées? , Flux, no 60-61.
- GIORGI L., 2003, Mobilité durable : Enjeux, possibilités et conflits. Le regard des sciences sociales, Revue internationale des sciences sociales, no 176.
- GRAFMEYER Yves et ISAAC Joseph (dir.), 1990, L'École de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine. Textes traduits, Paris, Aubier (1^{re} édition : 1979), 378 p.
- GRAFMEYER Yves, AUTHIER Jean-Yves, 2000, Sociologie urbaine, Paris, Nathan (1^{re} édition : 1995), 127 p.
- HAFIANE Abderrahim, 1989, Les défis de l'urbanisme. L'exemple de l'habitat illégal dans l'évolution de Constantine, Alger, OPU, 290 p.
- HENIA Abdelhamid (dir.), 2006, Être notable au Maghreb. Dynamique des configurations notabiliaires, Paris, Maisonneuve & Larose, 364 p.
- HANNACHI Nasser, 2021, articles de presse Algérienne
- HERVOUËT Vincent, 2005, La périurbanisation dans la métropole nantaise : de nouvelles mobilités pour de nouveaux, thèse de doctorat, Sous la direction Jean-Pierre Peyon, Discipline Géographie, université de Nantes, France. ISIN, E. (2009). La ville comme lieu du social. Rue Descartes, 52-62. <https://doi.org/10.3917/rdes.063.0052>
- JENNIE F-Z, 2011, Pour une revalorisation de l'espace public traditionnel dans la vieille ville de Constantine, thèse de magister, Université Mentouri, Constantine.
- KAUFMANN, J.-C., 2001. Ego. Pour une sociologie de l'individu. Paris : Nathan.

- KERDOUD, Nadia, 2012, Nouvelles centralités commerciales périphériques et recompositions territoriales: l'exemple des villes de l'Est algérien, Thèse de doctorat sous la direction de Robert Hérin, université de Caen, France.
- KERDOUD, Nadia, 2017, Recompositions urbaines et nouveaux espaces de consommation en Algérie. Les dynamiques commerciales aux périphéries des villes de l'Est algérien, Paris, Le Harmattan, 282 p., ISBN 978-2-34311-122-3
- LAKEHAL Ahcène, 2013, La fabrication plurielle de centralités dans la périphérie de Constantine : le cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli, Thèse de doctorat en Géographie, dirigée par pierre Signoles, École doctorale Sciences de l'homme et de la société, université de Tours, France
- LAKJAA, A., 2009. Les périphéries oranaises : urbanité en émergence et refondation du lien social. Les Cahiers d'EMAM, n°18, 29-43.
- LEVY, Jacques, 2013, Liens faibles, choix forts: les urbains et l'urbanité, La Vie des idées, ISSN: 2105- 3030. URL <http://www.laviedesidees.fr/Liens-faibleschoix-forts-les.html>
- LEVY Jacques, 1997, La mesure de l'urbanité, dans Urbanisme, n ° 296.
- LEVY Jacques, LUSSAULT Michel, 2003, le Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, Paris, Belin
- LEDRUT Raymond, 1968, Sociologie urbaine, Paris, PUF, « Le sociologue » (2^e édition : 1973), 232p
- LEFEBVRE Henri, 1968, Le droit à la ville, Paris, Éditions Anthropos (2^e édition : 1970) 165 p.
- LEFEBVRE Henri, 1974, La production de l'espace, Edition Economica, 512 p
- LEPETIT B. et TOPALOV C. (dir.), 2001, *La ville des sciences sociales*, Paris, Belin, 410 p.
- LEVY, J. et LUSSAULT, M. (dir.), 2003, Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, Paris, Belin, 966 p.
- LUSSAULT, M., 2003, Entrée Urbanité - in Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, (dir). LEVY, Jacques et LUSSAULT, Michel, Paris, Belin

- MERCIER E., Constantine avant 1937, Notice sur cette ville à l'époque du dernier bey, dans « Constantine, son centenaire » », Vol. 44, de recueil des Notices et Mémoires de la Société Archéologique de Constantine.
- MERLIN P, CHOAY F., 1988, Dictionnaire de l'urbanisme », Ed PUF, Paris.
- MONGIN, O., 2005, La condition urbaine, la ville à l'heure de la mondialisation, Ed. Le Seuil, 325 pp
- NACIRI Mohamed et RAYMOND André (dir.), 1997, Sciences sociales et phénomènes urbains dans le monde arabe, Casablanca, Publication de la Fondation du Roi AbduAziz Esaoud, 299 p.
- NAVEZ-BOUCHANINE, F. 1978, Habitat et différenciation sociale, Thèse de 3ème cycle, Université Mohamed V, Rabat.
- NAVEZ-BOUCHANINE, F. 1986, Modèles de fait et modèles de référence dans l'habiter d'un quartier clandestin : cas de Douar Soussi - Meknès, Bulletin Economique et Social du Maroc, 158p, 27-58.
- NAVEZ-BOUCHANINE, F. 1988a, Modèles d'habiter dans les quartiers résidentiels, Habitat, Etat et Société au Maghreb (CRESMI CNRS).
- NAVEZ-BOUCHANINE, F. 1988b, Appropriation de l'espace, Signes du Présent, 3,58-64 (Rabat).
- NAVEZ-BOUCHANINE, F. 1991a, Habiter, modèles socio-culturels et appropriation de l'espace, thèse de doctorat d'Etat, Université Mohamed V, Rabat.
- NAVEZ-BOUCHANINE, F. 1991b, Y a-t-il une crise de l'habiter, Espaces et Sociétés, (1991) 65,85-108.
- NAVEZ-BOUCHANINE, F. 1991c, L'espace limitrophe, entre le privé et le public, un no man's land?, Espaces et Sociétés, (1991) 62-63, 135-159.
- NAVEZ-BOUCHANINE F. 1991 d, Succès de la ville, crise de l'urbanité, in revue Espaces et Sociétés intitulée.
- NAVEZ-BOUCHANINE F, 1994, Que faire des modèles d'habiter ? , in Architecture et Comportement, Volume 10, n°3, Lausanne, pp. 295-316
- NAVEZ-BOUCHANINE F. 1997, Habiter la ville marocaine, Paris, Le Harmattan, 316 p.
- NAVEZ-BOUCHANINE Françoise (dir.), 2002, La fragmentation en question. Des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale, Paris, Le Harmattan, 411 p.

- PAGAND B., « la médina de Constantine : de la ville traditionnelle au centre de l'agglomération contemporaine », Thèse de troisième cycle, 1989
- PAUMIN Denis, PAQUOT Thierry, KLEINSHMAGER richard, 2006, Dictionnaire la ville et l'urbain, Ed Anthropos
- PAQUOT Thierry, LUSSAULT Michel et Body-Gendrot Sophie (dir.), 2000, La ville et l'urbain. L'état des savoirs, Paris, La Découverte, 441 p.
- PARK, R. E. (1984). La ville comme laboratoire social. In Y. Grafmeyer et I. Joseph (Dirs.). L'Ecole de Chicago, 1990, Paris : Aubier.
- PERALDI Michel, 2010, Aventuriers du nouveau capitalisme marchand, Essai d'anthropologie de l'éthique mercantile, Dans Voyages du développement
- PETONNET, C. 1994. L'anonymat urbain. In C. Ghorra-Gobin (Dir.). Penser la ville demain. Qu'est-ce qui institue la ville ? (pp. 17-21). Paris: Le Harmattan.
- PINSON, D. 1992, Modèles d'habitat et contre-types domestiques au Maroc, Urbama, Tours.
- PINSON, D. 1993, Usage et architecture, Ed. Le Harmattan, Paris
- REDJEL BENZAAD Nadia, 2018, Histoire de l'architecture et de la ville Université d'Annaba (Algérie), in Cahiers de géographie du Québec, Volume 62, numéro 175, avril 2018 URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1057099ar> DOI : <https://doi.org/10.7202/1057099ar>
- SIDI BOUMEDINE Rachid, GALIL El Kadi, 1996, La recherche urbaine en Algérie: un état de la question, de Fascicule de recherches Pratiques urbaines N° 365, Groupement de recherche INTERURBA (France)
- SIDI BOUMEDINE Rachid, 2002, Désordres ou “des ordres” urbains, in revue Naqd, n° 16, printemps - été, pp.27-44
- SIDI BOUMEDINE Rachid, 2016, Bétonvilles contre bidonvilles. Cent ans de bidonvilles à Alger, préface de Jim House, Alger, APIC Editions, 314 p.
- RIBOUH B., BENSAKHRIA K., 2008, La ville comme lieu d'émergence de nouvelles formes d'urbanité, Penser la ville – approches comparatives, Khenchela, Algérie. pp.184, <https://halshs.archives-ouvertes.fr/hal-01329882/>

- RIBOUH B., BENSAKHRIA K., 2011, vers un transport urbain durable-cas du tramway de la ville de Constantine- in revue sciences & technologie d – n°33, juin2011 pp. 63-70 université Mentouri Constantine, Algérie
- RONCAYOLO Marcel, 1993, La ville et ses territoires, Paris, Gallimard, Folio, 278 p.
- SAFAR-ZITOUN Madani, 1996, Stratégies patrimoniales et urbanisation : Alger 1962-1992, Paris, Le Harmattan, 297 p.
- SAFAR-ZITOUN Madani, 2010, Alger d'aujourd'hui : une ville à la recherche de ses marques sociales, *in* Revue Insaniyat, n° 44-45, pp. 33-59.
- SAHRAOUI B., « Pouvoir municipal et production de la ville coloniale Constantine « 1854-1903, Thèse de doctorat d'état, Institut d'architecture et d'urbanisme, Constantine 2004
- SANSOT, P. 1980. Anonymat et espace urbain. Les Annales de la Recherche Urbaine, n° 7, 62-76.
- SASSEN, S. 1996. La ville globale. Paris : Descartes et Cie
- SAIDOUNI Moaui,(2000) Eléments d'introduction à l'urbanisme, histoire Méthodologie réglementation, Casbah, éditions, Alger
- SEDJARI Ali (dir.), 2006, Les politiques de la ville. Intégration urbaine et cohésion sociale, Paris, Le Harmattan, 360 p.
- SEMMOUD Nora, 2001, Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger, préface de Jean-Pierre Frey, Paris, Le Harmattan, Coll. Histoire et perspectives méditerranéennes 270 p.
- SEMMOUD Nora, 2009, Nouvelles significations du quartier, nouvelles formes d'urbanité. Périphérie de l'Est d'Alger, *in* Revue Insaniyat, n°44-45, Alger : une métropole en devenir, Alger d'hier à aujourd'hui : la reconfiguration d'une métropole
- SEMMOUD Nora, 2010, Mobilités résidentielles, pratiques de mobilités et constructions territoriales en périphérie(s) des grandes villes, Les Cahiers d'EMAM, n° 19, pp.15-31.
- SEMMOUD Bouziane., & AÏT-AMIRAT Ali. 2009. Évolutions politiques et planification, production et gestion urbaines en Algérie. In BADUEL, P. R. (Ed.), « La ville et l'urbain dans le Monde arabe et en Europe : Acteurs, Organisations et Territoires ». Institut de recherche sur le Maghreb contemporain. Doi : 10.4000/books.irmc.562

- SEMMOUD Bouziane, 2001, Introduction à la géographie des grandes villes, Paris, Éditions du temps, 256 p.
- SIDI BOUMEDINE Rachid, 2002, Désordres ou “des ordres” urbains, Naqd, n° 16, printemps-été, pp.27-44.
- SIEVERTS, Thomas (2004) Entre-ville: une lecture de la Zwischenstadt. Marseille, Éditions Parenthèses, 188 p. ISBN 2-86364-633-8
- SIGNOLES Pierre, 1985, L'espace tunisien : Capitale et État-Région, Tours, Publications d'URBAMA, 1041 p.
- SIGNOLES P., El Kadi G., Sidi Boumediene R. (dir), 1999, L'urbain dans le monde arabe. Politique, Instruments et acteurs, Paris, Editions du CNRS. DOI : 10.4000/cybergeog.984
- SIGNOLES Pierre (sous la dir.), 2010, « Faire la ville en périphérie(s) ? Territoires et territorialités dans les grandes villes du Maghreb », Cahiers d'Emam, n° 19, 95 p.
- SIMMEL, G. (1984b). Digression sur l'étranger. In Y. Grafmeyer et I. Joseph (Dirs.). L'École de Chicago, 1990. Paris : Aubier.
- SOUAMI Taoufik, 2003, Aménageurs de villes et territoires d'habitants. Un siècle dans le sud algérien, Paris, Le Harmattan, 420 p.
- SOUAMI Taoufik et Verdeil Éric (dir.), 2006, Concevoir et fabriquer les villes. Milieux d'urbanistes du sud de la Méditerranée, Paris, Economica, 230 p.
- SPIGA- BOULAHBEL, Sassia. 2004, L'urbain non- planifié en Algérie - de la ville par l'Etat à la ville par l'habitant". Thèse de Doctorat d'État en Urbanisme, Faculté des Sciences de la Terre. Université Badji Mokhtar d'Annaba
- SRIR Mohamed, 2016, (dir) La (re)fabrication de la ville en question", Editions Le Harmattan, Paris 2016, pp.283-288
- TALBI Mohamed, 1973, Ibn KHaldûn et l'histoire, Tunis, Maison tunisienne de l'édition, 131 p.
- TEBBIB El Hadi, thèse de doctorat, 2008, l'habiter dans le logement de type social à Constantine, Manières et stratégies d'appropriation de l'espace, institut d'architecture, université Constantine, Algérie
- TRACHE Sidi Mohamed, 2010, Mobilités résidentielles et périurbanisation dans l'agglomération oranaise, Thèse de doctorat d'État en géographie, Univ. d'Oran, 369 p.

VELTZ, P. 1996, Mondialisation, villes et territoires. L'économie d'archipel. Paris : Presses Universitaires de France.

VERDEIL Éric, ANSART Thomas, MARTIN Benoît, MITRANO Patrice, RIO Antoine, 2020, 'Atlas des mondes urbains, Paris', Les Presses de Sciences Po, col. « Atlas », 148 p., ISBN : 9782724626100.

WIEL Marc, 2010, Etalement urbain et mobilité. Edité par 'documentation française' Paris

WIRTH Louis, 1938, *Urbanism as a way of life* in Y. GRAFMEYER, 1994, In Y. Grafmeyer et I. Joseph (Dirs.). L'Ecole de Chicago, 1990, Paris : Aubier.

WIRTH Louis, 2006, Le Ghetto, avant-propos de Robert E. Park, Grenoble, Presses universitaires de Grenoble (1^{re} édition américaine : 1928) 251 p

ZITOUN, M-S., 2010, Urbanité(s) et citoyenneté(s) dans les grandes villes du Maghreb. Les Cahiers d'EMAM, n°19, 33-53p

ANNEXE A : QUESTIONNAIRE

République Algérienne Démocratique Populaire
Ministère De L'enseignement Supérieur Et De La Recherche Scientifique
Université Constantine, Département d'Architecture



QUESTIONNAIRE
Enquête sur terrain pour élaboration d'un
travail de recherche scientifique

Mettez une croix (X) s'il vous plaît dans la case correspondante.

-Numéro de parcelle : Nom du lotissement :
-Genre de lotissement : Auto-construction (de l'agence immobilière)
Auto-construction (de la municipalité)

I. Questions concernant les habitants :

1-Situation sociale :

Le nom de famille (facultatif) :
Date et lieu de naissance du père :
Nombre d'enfants : moins de 5ans entre 5 et 10 ans
Entre 12et 18 ans entre 18 et 25ans plus de 18 ans

2-Niveau d'éducation :

Niveau d'éducation	Primaire	Moyenne	Secondaire	Formation professionnelle	Universitaire
Du père					
De la mère					
Enfant 1					
Enfant 2					
Enfant 3					
Enfant 4					

Votre famille élargie vit elle avec vous ? Grand-père.....grand-mère.....oncle.....
Nombre d'enfants mariés.....Que font-ils.....
Est-ce qu'ils ont des enfants
Vivent-ils avec vous dans le même immeuble.....
Vivent-ils seuls à l'étage de la villa.....ou ils partagent l'étage avec la famille.....

3-profession du père : fonctionnaire ouvrier artisan indépendants chômeur

Retraité ancien immigré ancien moudjahid il a d'autres revenus

La valeur du revenu mensuel : moins de 15000da entre 15000 et 25000da

Plus de 25.000da

Le lieu de travail.....

Autres types de revenus financiers familiaux : épargnes possessions des biens
Immobiliers possession des terres possessions des magasins location de rez-
de-chaussée à des tiers locations un des étages à des tiers
Usage personnelle de rez-de-chaussée.....

4-l'origine géographique de la famille :

Lieu de résidence avant de venir à Constantine.....

La date de la migration vers Constantine.....

Quel type d'immigration ? Individuelle (seulement le père)

Avec tous les membres de la famille avec quelques personnes du quartier

La raison d'immigration ? Circonstances de sécurité recherche un meilleur emploi

Amélioration du niveau sociale rapprochement de ville et de la capitale de l'est d'autres circonstances.....

Où avez-vous habité pour première fois après votre arrivée à Constantine.....

La durée d'habitation dans ce logement Type de logement.....

Où viviez-vous pendant cette période	Type de logement	La durée d'habitation dans ce logement	Determiner la zone de logement	La raison de départ de ce logement					
				Mettez une croix (X) s'il vous plait dans la case correspondante					
				D'autres circonstances	Rapprochement de Ville de Constantine	Amélioration du niveau social	Recherche d'un meilleur emploi	Circonstance de sécurité	Départ forcé
Entre 1966 et 1977									
Entre 1987 et 1998									
Entre 1998 et 2015									

II. Questions concernant La mobilité vers ce quartier:

Quels sont vos motifs et causes de votre mobilité vers ce quartier !

1. Amélioration du statut social.....
2. La recherche du confort, de plus d'espace et de meilleures conditions de vie
3. La recherche d'un logement adéquat aux besoins de la famille.....
4. Le changement du lieu de résidence suite à recherche d'un travail.....
5. Investissement immobilier à court terme.....
6. Autres, précisez

III. Questions concernant le de la maison individuelle:

- 1- La durée du séjour dans la nouvelle maison
- 2- La manière d'obtention du terrain : du propriétaire par un intermédiaire
- 3- La date de construction.....
- 4- La date d'arrivée à ce logement.....la surface bâtie.....la superficie du terrain.....
- 5- Informations sur la propriété :
 - 1-genre de propriété : privé location d'autres cas.....
 - 2-l'origine de la propriété du terrain : propriété de l'Etat
 - Propriété de la municipalité propriété privé
 - 3-Avez-vous un contrat immobilier ? Oui non par notarié contrat de
 - Propriété coutumière sans contrat
 - 4-lex travaux ont-ils déclarés terminés ? Oui non

IV. Questions concernant les caractéristiques de la maison individuelle:

- 1-Numéros de propriété :.....
- 2-Etat du bâti : construit non construit
- 3-Etat d'achèvement : terminé non terminé
- 4-Nombre d'étage : RDC R+1 R+2 R+3 R+4
- 5-Dans le cas d'un étage ajouté non autorisé :
- Comment s'est fait la régularisation ?.....
- Quelles sont les procédures ?.....
- Payement d'une amende ?.....sa valeur !.....
- Avez-vous reçu un rapport de sanction ? Oui non
- 6- avez-vous bénéficié d'une aide de l'État pour achever le logement dans cadre de la nouvelle loi régularisation ?.....Quel est le montant de la somme.....
- 7- Etat de façade de logement : finie à moitié finie non finie
- Le pourcentage d'achèvement des travaux : 50 % plus de 80 %
- 8-la phase de démarrage des travaux : Date de lancement ... /.../.... Date de fin ... /.../....
- 9- Avez-vous des problèmes avec vos voisins ? Oui Non si oui quelle est la nature de ces problèmes

V. Questions concernant L'usage de la maison individuelle et stratégies d'occupation:

- Usage des étages : logement personnel pour la famille louer le logement à un tiers
- location commerciale type de commerce
- la nature de l'activité s'il existe ?.....
- Le nombre des magasins..... autorisé non autorisé
- Usage de RDC : logement personnel commerce pour le père commerce pour les enfants location pour d'autres commence en collaboration
- la nature de l'activité s'il existe ?..... Autorisé Non autorisé
- votre logement est divisé verticalement en : appartement à chaque étage
- Le nombre des appartements usage collectif sans division en appartements
- Combien de familles vivent dans ce logement ?.....
- Y a-t-il des activités qui vous dérangent dans le quartier ? Oui Non
- Citez ces activités ?.....

VI. Informations concernant les stratégies urbaines et leur conformité :

- Avez-vous construit le logement conformément au cahier de charge? Oui Non
- Avez-vous effectué un changement ? Oui Non
- Si oui, quelles sont ces changements ? Créer des nouvelles ouvertures ajouter une chambre ajouter un magasin ou un garage ajouter des étages nombre.....
- Changement de façade changement de division intérieure
- Construction supplémentaire dans la cour ou le jardin
- Autres changements.....
-
- Ces changements ont-ils été apportés avec autorisation sans autorisation

- Quelles sont les raisons qui vous ont poussée à faire ce changement ? le logement
Inadéquat raisons de sécurité raisons sociale mariage d'un des enfants
le nombre de famille a grandi
- Le changement est-il conforme au cahier de charge (autorisé) ? Oui ... Non
- Avez-vous un acte de propriété ?.....
- Avez-vous un certificat de conformité ?
- Avez-vous bénéficié d'une aide de l'État pour achever le logement dans cadre de la nouvelle loi regularisation ?.....

VII. Questions concernant les commerçants et leurs stratégies

1- Les commerçants exploitant le magasin :

- Lieu de résidence précédent.....Lieu de résidence actuel.....
- Habitait-vous dans la même bâtisse (aux étages supérieurs du local commercial)
- Habitait-vous dans le même quartier dans un quartier proche
Dans une autre ville
- Date de naissance (année).....lieu de naissance.....
- Quel était votre travail avant de commencer le commerce ?.....
- Date d'ouverture du magasin.....
- Ce magasin est : propriété privée La surface :.....
Loué prix de location mensuel :.....
Hérité
- Quels sont les avantages de localisation de votre magasin ?.....
- Profitez-vous du trottoir pour exposer les marchandises ? Oui Non
- Date de migration (s'ils ne sont originaires de Constantine)

2- Quels sont les motifs et causes de votre mobilité vers ce quartier !

- Amélioration du statut socio-économique Investissement
- rentabilité financière La recherche de meilleurs espace attractifs
- Autres, précisez
-
-

3-l'activité commerciale :

- Avez-vous un permis (registre de commerce) ? Oui Non
- La vente est-elle effectuée : en détails en demi-gros en gros
- Le nombre des travailleurs dans le magasin.....
- Lieu de résidence des travailleurs dans le magasin.....
- La source des marchandises.....
- La fréquentation du commerce par les chalandssatisfaisant oui non
- Donnez votre avis concernant l'urbanité des lieux.....

VIII. Questions concernant les chalands et leurs parcours

- Origine géographique des chalands :

- Originaire du quartier d'étudede la ville de ConstantineHors la ville

- L'accessibilité vers le quartier est-elle facile Oui Non

Commentez
.....

- Par quel moyen de transport vous vous déplacez vers le quartier.....
A quelle fréquence.....

- Quel sont les jours où vous préférez visiter le quartier.....

- Quels sont les motifs de votre mobilité vers ce quartier et votre fréquentation !

L'attractivité de la zone

La proximité de la zone d'étude au centre-ville de Constantine.

La bonne accessibilité et facilité du transport

La variété et diversité des produits offerts

Autres, précisez

.....

.....

- Quelle marchandise constitue une attraction pour vous :

Articles de maison et décoration Habillement et cosmétique électroménagers

loisir restauration hôtellerie matériel bureautiques autres.....

Ressentez-vous de la convivialité dans les lieux fréquentés

- Donnez votre avis et le sentiment que vous éprouvez concernant l'urbanité des lieux :

.....
.....

**ANNEXE B : CERTIFICAT DE CONFORMITE ET PROCES-VERBAL DE NON-
CONFORMITE, PERMIS DE DEMOLIR**

30	JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 07	22 Rabie Ethani 1436 12 février 2015
<p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</p> <p>REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE</p>		
<p>WILAYA : Le</p> <p>DAIRA:</p> <p>COMMUNE :</p> <p>SERVICE :</p> <p>.....</p>		
<p>Arrêté portant</p> <p>CERTIFICAT DE CONFORMITE</p> <p>(Décret exécutif n° 15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme)</p> <p>N°</p> <p>ASSEMBLEE POPULAIRE DE LA COMMUNE DE</p>		
<p>Le président de l'assemblée populaire communale de :</p> <p>Vu la demande déposée le :</p> <p>Par (Mme, Mlle, Mr) :</p> <p>Demeurant à :</p> <p>Concernant les travaux de :</p> <p>Vu</p> <p>Vu</p> <p>Vu</p> <p>Vu le permis de construire délivré sous le n° en date du</p> <p>Vu le procès-verbal de récollement n° établi en date du</p> <p>Pour les constructions revenant du public, les constructions à usage d'habitation collective et les équipements :</p> <p>Vu le procès-verbal de réception des travaux établi par les services du CTC sous le n°</p> <p>..... en date du</p>		
<p>Arrête :</p>		
<p>Article 1er : Le certificat de conformité est délivré attestant la conformité des travaux réalisés suivant les plans approuvés de la construction :</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Article 2 : La construction contrôlée est composée de niveaux dont la répartition spatiale est comme suit :</p> <p>1/</p> <p>2/</p> <p>3/</p> <p>4/</p> <p>5/</p> <p>6/</p> <p>7/</p> <p>8/</p> <p>9/</p>		
<p>Le président de l'assemblée populaire communale</p>		

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA : Le
DAIRA :
COMMUNE :
SERVICE :
.....

**Arrêté portant
PERMIS DE DEMOLIR**

(Décret exécutif n° 15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015
fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme)
N°

ASSEMBLEE POPULAIRE DE LA COMMUNE DE

Le président de l'assemblée populaire communale de :
Vu la demande déposée le
Par (Mme, Mlle, Mr) :
Demeurant à :
Concernant les travaux de :
Vu
Vu
Vu
Vu l'arrêté n°..... en date du portant création du guichet unique chargé de l'instruction des actes d'urbanisme ;
Vu l'avis du guichet unique de la en date du

Arrête :

Article 1er : Le permis de démolir est délivré conformément aux plans approuvés joints au présent arrêté, et sous réserve de :
.....
.....
.....

Article 2 : Le permis de démolir est périmé :
— si la démolition n'est pas intervenue au bout de six (6) mois ;
— si les travaux de démolition sont suspendus durant une (1) année ;
— s'il est annulé expressément par une décision de justice.

Article 3 : Le demandeur du permis de démolir ne peut entreprendre les travaux de démolition que vingt (20) jours après la date d'obtention du permis de démolir et après avoir établi une déclaration d'ouverture du chantier.

Article 4 : Les dates de commencement et de fin des travaux devront être communiquées aux services de l'urbanisme de la commune.

Article 5 : Les pétitionnaires font exécuter les travaux à leurs risques et périls.

Article 6 : Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers.

Le président de l'assemblée populaire communale

MODELE TYPE DE PROCES-VERBAL DE NON CONFORMITE

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Wilaya de
Direction de l'urbanisme et de la construction
Daïra (Circonscription administrative) :
Commune de
Procès-verbal : n° date

CONSTAT DE NON CONFORMITE DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION
A LA LEGISLATION ET A LA REGLEMENTATION EN MATIERE D'URBANISME

L'an et le du mois de à h..... mn, nous, agents (nom(s), prénom(s),
qualité) commission(s) d'emploi n° agissant en vertu de la loi n° 08-15 du 20
juillet 2008, fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, avons constaté la non
conformité des travaux de construction dont les informations y afférents sont décrites ci-dessous :

• Auteur de la construction :

Nom :
Prénom :
Raison sociale :
Date et lieu de naissance :
Adresse de résidence :

1. NON CONFORMITE DE LA CONSTRUCTION

• Nature de la construction :

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> habitation | <input type="checkbox"/> production agricole |
| <input type="checkbox"/> équipement | <input type="checkbox"/> services |
| <input type="checkbox"/> habitation et commerce | <input type="checkbox"/> autres..... |
| <input type="checkbox"/> industrielle ou artisanale | |

• Sise à : (adresse, quartier, ville)
.....

• Etat des travaux :

- Conformés au permis de construire n° délivré le
- Non achevés non conformes au permis de construire n° délivré le
- Achevés mais non conformes au permis de construire n° délivré le
- Achevés sans permis de construire
- Non achevés sans permis de construire.

• Nature des travaux non conformes au permis :

- | | |
|---|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Hauteur | <input type="checkbox"/> Façades |
| <input type="checkbox"/> Infrastructura | <input type="checkbox"/> Implantation |
| <input type="checkbox"/> Gros œuvres | <input type="checkbox"/> Autres..... |

2. CONSTATATIONS DES INFRACTIONS A LA LOI

- Création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation sans permis de lotir
- Edification d'une construction dans un lotissement pourvu d'un permis de lotir.
- Vente d'un lot dans un lotissement ou un groupe d'habitation non autorisés ou dont les travaux de viabilités

non réceptionnés.

- Construction non achevée dans le délai fixé par le permis de construire.
- Edification d'une construction sans permis de construire.
- Non achèvement des travaux dans le délai imparti par le permis d'achèvement.
- Non mise en conformité de la construction par le délai fixé.
- Occupation ou exploitation d'une construction avant la délivrance du certificat de conformité.
- Non déclaration d'une construction non achevée ou non conforme.
- Fausse déclaration relative à l'achèvement des travaux.
- Reprise des travaux avant la mise en conformité.
- Non arrêt immédiat des travaux.
- Non dépôt de permis d'achèvement ou du permis de construire à titre de régularisation dans le délai fixé après la régularisation.
- Branchement illégal, provisoire ou définitif d'une construction aux réseaux de viabilités avant délivrance selon le cas du permis de construire et du certificat de conformité.
- Ouverture de chantier d'achèvement sans autorisation.
- Absence de clôture ou de panneau signalétique.
- Non démarrage des travaux dans le délai fixé par le permis d'achèvement.
- Dépôt de matériaux de construction, de gravats ou de débris sur la voie publique.
- Non dépôt de demande de certificat de conformité à l'achèvement des travaux.

Signature de l'auteur de la construction

Fait à :
Le chef de Brigade

NB : - Mettre une croix (X) dans la case correspondante.

Observation - Refus de signature

ANNEXE C : LOIS ET DECRETS RELATIFS A LA REGULARISATION DES CONSTRUCTIONS

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

16	JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 44	Aouel Chaâbane 1429 3 août 2008
<p>Art. 36. — L'alinéa 2 de l'article 123 de la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, susvisée, est modifié comme suit :</p> <p>"Art. 123. — (sans changement)"</p> <p>Les sommes ainsi recouvrées, qui ne sauraient être considérées comme donnant lieu à une régularisation des occupations sans titre, sont versées, selon le cas, soit au Trésor public, soit au budget de la collectivité territoriale concernée, soit au service ou à l'organisme public concerné s'il est doté de l'autonomie financière ".</p> <p>Art. 37. — L'article 131 de la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, susvisée, est modifié et rédigé comme suit :</p> <p>"Art. 131. — Le contrôle de l'utilisation des biens du domaine national est effectué par les institutions nationales, les organes d'apurement administratif, ainsi que les corps de fonctionnaires et les institutions de contrôle agissant, chacun en ce qui le concerne, dans le cadre des lois et règlements fixant leurs attributions ".</p> <p>Art. 38. — L'article 134 de la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, susvisée, est complétée par deux alinéas ainsi rédigés :</p> <p>"Art. 134. — (sans changement)"</p> <p>Le contrôle est exercé par des agents qualifiés assermentés ayant au moins le grade d'inspecteur.</p> <p>Les services affectataires ou détenteurs de biens du domaine de l'Etat doivent répondre à toute réquisition qui leur aura été notifiée à l'occasion de l'exercice du droit de contrôle susvisé ".</p> <p>Art. 39. — L'article 137 de la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, susvisée, est modifié et rédigé comme suit :</p> <p>"Art. 137. — Demeurent, en outre, applicables, les dispositions pénales édictées par les lois régissant l'organisation et le fonctionnement des services publics, établissements et organismes publics ainsi que les dispositions de la législation propre aux divers secteurs de l'économie nationale, réprimant les atteintes aux biens composant le domaine national au sens de la présente loi ".</p> <p>Art. 40. — L'article 107 de la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, susvisée, est abrogé.</p> <p>Art. 41. — La présente loi sera publiée au <i>Journal officiel</i> de la République algérienne démocratique et populaire.</p> <p>Fait à Alger, le 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008.</p> <p>Abdelaziz BOUTEFLIKA.</p>	<p>Loi n° 08-15 du 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.</p> <p>-----</p> <p>Le Président de la République,</p> <p>Vu la Constitution, notamment ses articles 119, 120, 122, 126 et 127 ;</p> <p>Vu l'ordonnance n° 66-155 du 8 juin 1966 modifiée, complétée, portant code de procédure pénale ;</p> <p>Vu l'ordonnance n° 66-156 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code pénal ;</p> <p>Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;</p> <p>Vu l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code de commerce ;</p> <p>Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ;</p> <p>Vu la loi n° 84-12 du 23 juin 1984, modifiée et complétée, portant régime général des forêts ;</p> <p>Vu la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 déterminant le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine national et fixant les droits et obligations des producteurs ;</p> <p>Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990, complétée, relative à la commune ;</p> <p>Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, complétée, relative à la wilaya ;</p> <p>Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière ;</p> <p>Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme ;</p> <p>Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, portant loi domaniale ;</p> <p>Vu la loi n° 91-11 du 27 avril 1991, modifiée et complétée, fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;</p> <p>Vu le décret législatif n° 94-07 du 7 Dhou El Hidja 1414 correspondant au 18 mai 1994, modifié, relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte ;</p> <p>Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel ;</p> <p>Vu la loi n° 02-01 du 22 Dhou El Kaada 1422 correspondant au 5 février 2002 relative à l'électricité et la distribution du gaz par canalisations ;</p>	

Vu la loi n° 02-02 du 22 Dhou El Kaada 1422 correspondant au 5 février 2002 relative à la protection et la valorisation du littoral ;

Vu la loi n° 03-03 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003 relative aux zones d'expansion et sites touristiques ;

Vu la loi n° 03-10 du 19 Joumada El Oula 1424 correspondant au 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable ;

Vu la loi n° 06-02 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant organisation de la profession de notaire ;

Vu la loi n° 06-06 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville ;

Vu la loi n° 07-02 du 9 Safar 1428 correspondant au 27 février 2007 portant institution d'une procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titres de propriété par voie d'enquête foncière ;

Vu la loi n° 07-06 du 25 Rabie Ethani 1428 correspondant au 13 mai 2007 relative à la gestion, à la protection et au développement des espaces verts ;

Vu la loi n° 08-09 du 18 Safar 1429 correspondant au 25 février 2008 portant code de procédure civile et administrative ;

Après avis du Conseil d'Etat ;

Après adoption par le Parlement ;

Promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1er. — La présente loi a pour objet de fixer les règles de mise en conformité des constructions et de leur achèvement.

Elle a pour objectifs notamment :

— de mettre un terme à l'état de non achèvement des constructions ;

— de mettre en conformité les constructions réalisées ou en cours de réalisation antérieurement à la promulgation de la présente loi ;

— de fixer les conditions d'occupation et/ou d'exploitation des constructions ;

— de promouvoir un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé ;

— d'instituer des mesures coercitives en matière de non-respect des délais de construction et des règles d'urbanisme.

CHAPITRE I

DES DISPOSITIONS GENERALES

Section I

Des définitions

Art. 2. — Au sens de la présente loi, il est entendu par :

— **construction** : tout édifice ou ouvrage dont l'usage est destiné à l'habitation, à l'équipement, à l'activité commerciale, à la production industrielle et traditionnelle, à la production agricole ou aux services ;

Les édifices, ouvrages et équipements publics entrent dans le cadre de la définition de cet article ;

— **occupation** : toute utilisation ou exploitation d'une construction, conformément à la destination qui lui est affectée ;

— **exploitation** : l'exercice d'une activité de commerce, de services, de tourisme, d'industrie ou d'artisanat ;

— **achèvement de la construction** : la réalisation complète de l'ossature, des façades, des viabilités et des aménagements y afférents ;

— **mise en conformité** : c'est l'acte administratif par lequel est régularisée toute construction achevée ou non achevée au regard de la législation et de la réglementation relative à l'occupation des sols et aux règles d'urbanisme ;

— **cadre bâti** : ensemble de constructions et d'espaces extérieurs publics, agencés selon les dispositions des instruments d'urbanisme ;

— **esthétique** : l'harmonie des formes et la qualité des façades d'une construction y compris celle des espaces extérieurs ;

— **lotissement** : la division pour la vente, la location ou le partage d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots destinés à la construction pour usage conforme aux prescriptions du plan d'urbanisme ;

— **groupe d'habitations** : constituent un groupe d'habitations et de constructions individuelles ou groupées à usage d'habitation, édifiées sur une seule ou sur plusieurs parcelles contiguës ou voisines, simultanément ou successivement par le propriétaire ou les copropriétaires de la ou des parcelles en question ;

— **viabilités** : les voies routières et piétonnières et leurs dépendances, les réseaux d'alimentation en eau potable et le réseau incendie, les canalisations d'assainissement, les conduits et les installations d'électricité, de gaz et de télécommunications qui desservent les constructions ;

— **aménagement** : les travaux de traitement de surface des sols, de consolidation des talus, de plantation d'arbres, de pose de mobiliers urbains, de réalisation des espaces verts et de construction de clôture ;

— **surface bâtie** : la surface au sol construite augmentée de la voie d'accès et des aires de dépendance extérieures ;

— **permis d'achèvement** : l'acte d'urbanisme nécessaire pour procéder à l'achèvement d'une construction avant son occupation ou son exploitation.

Section II

Des principes généraux

Art. 3. — Est interdite la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sans l'obtention préalable d'un permis de lotir délivré conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Est également interdite l'édification de toute construction dans un lotissement non autorisé.

Art. 4. — Est interdite l'édification de toute construction dans tout lotissement créé en conformité aux prescriptions des instruments d'urbanisme, si les travaux de viabilité et d'aménagement prévus dans le permis de lotir ne sont pas achevés.

A la demande du lotisseur, le permis de lotir peut préciser la réalisation des travaux de viabilité par îlots distincts.

Un certificat de viabilité et d'aménagement, délivré par le président de l'assemblée populaire communale attestant leur achèvement, doit accompagner le dossier de demande de permis de construire.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 5. — Les propriétaires de parcelles situées dans le lotissement dont les travaux sont achevés au regard des dispositions de l'article 4 ci-dessus, sont tenus de réaliser leurs constructions dans les délais fixés par le permis de construire.

Art. 6. — Il est interdit de procéder à l'édification de toute construction, quelle que soit sa vocation sans l'obtention préalable d'un permis de construire délivré par l'autorité compétente dans les délais fixés par la loi.

Le permis de construire est périmé si la construction n'a pas été entamée dans un délai d'un (1) an à compter de la date de sa délivrance.

Art. 7. — L'achèvement des travaux de réalisation de toute construction édictée par sa mise en conformité, est obligatoire et impose à tous les propriétaires, maîtres d'ouvrages ou tout intervenant habilité, de prendre les dispositions nécessaires à cet égard.

Art. 8. — Tout propriétaire ou maître d'ouvrage d'une construction ne peut l'occuper ou la mettre en exploitation qu'après achèvement des travaux conformément à l'article 2 ci-dessus.

Art. 9. — La mise en conformité des constructions est attestée par l'obtention d'un certificat de conformité, délivré dans le respect des dispositions de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée, et ses textes d'application.

Art. 10. — Il est interdit d'occuper ou d'exploiter toute construction qu'après obtention du certificat de conformité prévu par la présente loi.

Art. 11. — Nonobstant les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en la matière, le permis de construire peut être délivré en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs constructions en une ou plusieurs tranches.

Dans ce cas, le certificat de conformité peut être délivré selon la tranche réalisée.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 12. — L'esthétique du cadre bâti est d'intérêt public. A ce titre, il est fait obligation de la préserver et de la promouvoir.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 13. — Les conditions de réalisation, d'aménagement et de mise en exploitation des constructions militaires, entreprises par le ministère de la défense nationale ou pour son compte, ne sont pas soumises aux dispositions de la présente loi.

CHAPITRE II

DE LA MISE EN CONFORMITE DES CONSTRUCTIONS

Art. 14. — Les constructions dont les travaux d'édification sont achevés ou en cours d'achèvement antérieurement à la publication de la présente loi au *Journal officiel* peuvent être mises en conformité, lorsqu'elles remplissent les conditions fixées par la présente loi.

Section I

De la mise en conformité des constructions et leur achèvement

Art. 15. — La mise en conformité, au sens des dispositions de la présente loi, comprend :

— les constructions non achevées pourvues d'un permis de construire ;

— les constructions pourvues d'un permis de construire et qui sont non conformes aux prescriptions du permis délivré ;

— les constructions achevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire ;

— les constructions inachevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire.

Art. 16. — Dans le cadre des dispositions de la présente loi, ne sont pas susceptibles de mise en conformité, les constructions :

— édifiées sur des parcelles réservées aux servitudes et non *aedificandi* ;

— existant habituellement sur les sites et les zones protégées prévus dans la législation relative à l'expansion touristique, aux sites et monuments historiques et archéologiques et à la protection de l'environnement et du littoral, y compris les sites portuaires et aéroportuaires ainsi que les zones de servitude qui leur sont rattachées ;

— édifiées sur des terres agricoles ou à vocation agricole ou à vocation forestière, à l'exception de celles pouvant être intégrées dans l'environnement urbanistique ;

— qui sont édifiées en violation des règles de sécurité ou qui affectent gravement leur environnement et l'aspect général du site ;

— qui ont pour effet de gêner ou de nuire à l'édification d'ouvrages d'intérêt public dont le transfert de l'implantation est impossible.

Art. 17. — Les constructions visées à l'article 16 ci-dessus doivent faire l'objet de démolition, après leur visite par les agents habilités, conformément aux dispositions de l'article 76 *sexies* de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée.

Les frais de la démolition sont à la charge du contrevenant.

Art. 18. — La mise en conformité des constructions et leur achèvement est effectuée selon chaque état de la construction, en tenant compte :

— de la nature juridique de l'assiette foncière ;

— du respect des règles d'urbanisme et des normes de construction ;

— de leur destination ou de leur usage ;

— du site d'implantation et de sa viabilisation.

Art. 19. — Au terme du délai accordé, le propriétaire de la construction non achevée mais qui a obtenu un permis de construire peut bénéficier, selon les modalités prévues par la présente loi, d'un permis d'achèvement.

Art. 20. — Nonobstant les dispositions de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée le propriétaire de la construction achevée ayant obtenu un permis de construire mais qui est non conforme aux prescriptions de celui-ci peut bénéficier, selon les modalités fixées par la présente loi, d'un certificat de conformité.

Art. 21. — Le propriétaire de la construction achevée n'ayant pas obtenu auparavant un permis de construire, peut bénéficier d'un permis de construire, à titre de régularisation, selon les modalités fixées par la présente loi.

Art. 22. — Le propriétaire de la construction non achevée n'ayant pas obtenu auparavant un permis de construire peut bénéficier, à titre de régularisation, d'un permis d'achèvement, dans les conditions et les modalités prévues par la présente loi.

Section II

Des modalités de mise en conformité des constructions

Art. 23. — Les propriétaires des constructions non achevées et les maîtres d'ouvrages ou tout intervenant habilité, sont tenus d'achever leurs constructions, dans les conditions et les délais fixés par la présente loi.

En vue de la mise en conformité des constructions achevées ou celles en voie d'achèvement, les propriétaires et les maîtres d'ouvrages ou tout intervenant habilité sont tenus de soumettre une demande en ce sens aux autorités concernées.

Art. 24. — Les constructions visées aux articles, 19, 20, 21 et 22 ci-dessus, doivent faire l'objet d'une déclaration au président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent.

La déclaration est établie en cinq (5) exemplaires, conformément à un formulaire.

En cas de non achèvement des travaux de construction ou si la construction n'est pas conforme au permis de construire délivré, le déclarant est tenu de procéder à leur arrêt immédiat et d'en informer le président de l'assemblée populaire communale concerné qui lui délivre une attestation d'arrêt des travaux pour mise en conformité.

Sous peine de sanctions prévues par la présente loi, la reprise des travaux avant la mise en conformité de la construction est interdite.

Si les obligations prévues ci-dessus ne sont pas observées, les agents commissionnés à cet effet, constatent et procèdent à la fermeture du chantier en question en établissant un procès-verbal de non conformité et ce, sans préjudice des sanctions prévues à cet effet.

B-Décret exécutif n° 22-55 du 2 février 2022 fixant les conditions de régularisation des constructions non conformes au permis de construire

6	JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 09	2 Rajab 1443 3 février 2022
<p style="text-align: center;">CHAPITRE 3 FONCTIONNEMENT DU CONSEIL</p> <p>Art. 10. — Le conseil se réunit en session ordinaire, deux (2) fois par mois et en réunions extraordinaires lorsque la situation l'exige, sur convocation du wali ou, en cas d'empêchement de ce dernier, du secrétaire général de la wilaya.</p> <p>Art. 11. — Les réunions du conseil donnent lieu à l'établissement de procès-verbaux, inscrits sur un registre coté et paraphé par le wali.</p> <p>Les procès-verbaux des réunions mentionnent, notamment les décisions arrêtées, les services chargés de l'exécution, les délais impartis et les contraintes et propositions de solutions.</p> <p>Les procès-verbaux sont communiqués à l'ensemble des membres du conseil exécutif de wilaya.</p> <p>Art. 12. — Les membres du conseil sont tenus de communiquer au wali tous les renseignements, rapports, études ou statistiques nécessaires à l'accomplissement des missions du conseil en rapport avec l'ordre du jour du conseil.</p> <p>Ils sont tenus également de rendre compte, régulièrement, au wali, de l'évolution des affaires dont ils ont la charge.</p> <p>Art. 13. — Pour permettre d'assurer l'exécution et le suivi, sont soumises en communication au wali, les circulaires, instructions, directives et autres correspondances en relation avec les collectivités locales, émanant des administrations et organismes centraux. Il est destinataire des mêmes documents à caractère réglementaire émanant des collectivités locales ou des établissements publics, implantés sur le territoire de la wilaya.</p> <p>Art. 14. — Les membres du conseil sont, régulièrement, informés par le wali des directives générales du Gouvernement en relation avec leurs activités.</p> <p>Le conseil est tenu au courant de toutes les activités concernant la wilaya par les responsables des services, établissements et organismes implantés au niveau de la wilaya.</p> <p>Art. 15. — Les ministres adressent leurs directives au wali directement et le tiennent informé lorsque celles-ci sont adressées aux services en relevant.</p> <p>En tant que président du conseil, le wali transmet à chaque ministre, trimestriellement, des rapports d'évaluation sur le service du secteur relevant de l'autorité dudit ministre.</p> <p>Art. 16. — Sont abrogées, les dispositions de l'article 3 et du chapitre 5 du décret exécutif n° 94-215 du 14 Safar 1415 correspondant au 23 juillet 1994 déterminant les organes et les structures de l'administration générale de la wilaya.</p> <p>Art. 17. — Le présent décret sera publié au <i>Journal officiel</i> de la République algérienne démocratique et populaire.</p> <p>Fait à Alger, le Aouel Rajab 1443 correspondant au 2 février 2022.</p> <p style="text-align: right;">Aïmene BENABDERRAHMANE.</p>	<p style="text-align: center;">Décret exécutif n° 22-55 du Aouel Rajab 1443 correspondant au 2 février 2022 fixant les conditions de régularisation des constructions non conformes au permis de construire délivré.</p> <p style="text-align: center;">-----</p> <p>Le Premier ministre,</p> <p>Sur le rapport du ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville,</p> <p>Vu la Constitution, notamment ses articles 112-5° et 141 (alinéa 2) ;</p> <p>Vu la loi n° 84-09 du 4 février 1984, modifiée et complétée, relative à l'organisation territoriale du pays ;</p> <p>Vu la loi n° 90-29 du 14 Joumada El Oula 1411 correspondant au 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme ;</p> <p>Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, portant loi domaniale ;</p> <p>Vu le décret législatif n° 94-07 du 7 Dhou El Hidja 1414 correspondant au 18 mai 1994, modifié, relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte ;</p> <p>Vu la loi n° 02-01 du 22 Dhou El Kaâda 1422 correspondant au 5 février 2002, modifiée, relative à l'électricité et à la distribution du gaz par canalisations ;</p> <p>Vu la loi n° 03-10 du 19 Joumada El Oula 1424 correspondant au 19 juillet 2003, modifiée, relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable ;</p> <p>Vu la loi n° 08-15 du 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008, modifiée, fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement ;</p> <p>Vu la loi n° 11-10 du 20 Rajab 1432 correspondant au 22 juin 2011, modifiée et complétée, relative à la commune ;</p> <p>Vu la loi n° 12-07 du 28 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 21 février 2012 relative à la wilaya ;</p> <p>Vu la loi n° 16-14 du 28 Rabie El Aouel 1438 correspondant au 28 décembre 2016 portant loi de finances pour 2017, notamment son article 113 ;</p> <p>Vu la loi n° 20-16 du 16 Joumada El Oula 1442 correspondant au 31 décembre 2020 portant loi de finances pour 2021, notamment son article 144 ;</p> <p>Vu la loi n° 21-16 du 25 Joumada El Oula 1443 correspondant au 30 décembre 2021 portant loi de finances pour 2022, notamment son article 151 ;</p> <p>Vu le décret présidentiel n° 15-140 du 8 Chaâbane 1436 correspondant au 27 mai 2015, modifié et complété, portant création de circonscriptions administratives dans certaines wilayas et fixant les règles particulières qui leur sont liées ;</p> <p>Vu le décret présidentiel n° 21-275 du 19 Dhou El Kaâda 1442 correspondant au 30 juin 2021 portant nomination du Premier ministre ;</p>	

Vu le décret présidentiel n° 21-281 du 26 Dhou El Kaïda 1442 correspondant au 7 juillet 2021, modifié, portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 06-55 du 30 Dhou El Hidja 1426 correspondant au 30 janvier 2006, modifié, fixant les conditions et les modalités de désignation des agents habilités à rechercher et à constater les infractions à la législation et à la réglementation en matière d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les procédures de contrôle ;

Vu le décret exécutif n° 06-198 du 4 Joumada El Oula 1427 correspondant au 31 mai 2006 définissant la réglementation applicable aux établissements classés pour la protection de l'environnement ;

Vu le décret exécutif n° 10-331 du 23 Moharram 1432 correspondant au 29 décembre 2010 fixant les limites du périmètre de protection autour des installations et infrastructures de transport et de distribution d'hydrocarbures, d'électricité et de gaz ;

Vu le décret exécutif n° 15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015, modifié et complété, fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme ;

Vu le décret exécutif n° 15-141 du 9 Chaâbane 1436 correspondant au 28 mai 2015 portant organisation et fonctionnement de la circonscription administrative ;

Décète :

Article 1er. — En application des dispositions de l'article 113 de la loi n° 16-14 du 28 Rabie El Aouel 1438 correspondant au 28 décembre 2016 portant loi de finances pour 2017, modifié par l'article 151 de la loi n° 21-16 du 25 Joumada El Oula 1443 correspondant au 30 décembre 2021 portant loi de finances pour 2022, le présent décret a pour objet de fixer les conditions de régularisation des constructions non conformes au permis de construire délivré.

CHAPITRE 1er DES DISPOSITIONS GENERALES

Art. 2. — Au sens du présent décret, il est entendu par :

— **le respect des règles générales de l'urbanisme** : l'ensemble des règles juridiques et réglementaires qui régissent le voisinage, notamment en matière de mitoyenneté, d'alignement, d'ouvertures sur façades, d'emprise au sol et de gabarit ;

— **les normes de construction et de sécurité** : l'ensemble des droits et obligations juridiques et techniques servant à garantir le respect des règles de la construction en matière de stabilité et de sécurité de l'ouvrage contre tout type de risque prévisible ;

— **la valeur de la construction** : est la valeur de la partie de construction rajoutée ou modifiée, estimée sur la base d'un prix unitaire du mètre carré (m²) gros œuvre et d'un montant forfaitaire par façade, en fonction de l'usage de la construction.

Art. 3. — Les dispositions du présent décret s'appliquent à toutes les constructions réalisées ou en cours de réalisation pourvues d'un permis de construire et qui sont non conformes à ce dernier, antérieurement à la publication du présent décret.

Art. 4. — Les constructions qui peuvent être régularisées doivent respecter les conditions suivantes :

— les règles générales de l'urbanisme en termes :

a) d'empiètement sur l'espace de recul à l'intérieur de la propriété ;

b) d'ouvertures sur façades non autorisées par le permis de construire délivré ;

c) de surélévation de niveaux ou d'étages non autorisés ;

d) de dépassement d'emprise au sol.

— les normes de construction et de sécurité, notamment en zones sismiques.

CHAPITRE 2

DE LA COMMISSION, DE LA COMPOSITION DU DOSSIER ET DES MODALITES DE TRAITEMENT DES DEMANDES

Section 1

De la commission chargée du traitement des demandes

Art. 5. — Il est créé par arrêté du président de l'assemblée populaire communale ou du wali délégué ou du wali, selon le cas, une commission chargée du traitement des demandes de permis de construire modificatif ou de certificat de conformité, à titre de régularisation.

L'instruction des dossiers se fait au niveau des guichets uniques selon la compétence et l'usage de la construction, conformément aux dispositions du décret exécutif n° 15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015, modifié et complété, susvisé.

Art. 6. — La commission chargée du traitement des demandes est composée du représentant :

— des services de l'Etat chargés de l'urbanisme, président ;

— du service de l'urbanisme de la commune, membre ;

— de la protection civile, membre.

Elle peut être élargie à d'autres représentants lorsqu'il s'agit des cas de logements collectifs ou de constructions recevant du public ou de projets d'investissements, il s'agit, notamment des services :

- de la SONELGAZ ;
- des travaux publics ;
- des ressources en eau ;
- de l'industrie ;
- de l'environnement.

Les membres de la commission sus-indiquée, peuvent être compatibles avec les membres de la commission du guichet unique compétent.

Art. 7. — La commission est chargée :

— d'effectuer des visites sur site pour vérification et confirmation des infractions citées au chapitre 3 ci-dessous ;

Giving Meaning to the Urbanity through Urban Practices: Case of the City of Constantine, Algeria

BENSAKHRIA karima¹, Pr. ROUAG Djamila²

^{1,2}University of Salah Boubnider, Constantine 3, Faculty of architecture and urban planning, Department of architecture, LAEEE laboratory (Architecture, Environment and Energy Efficiency Laboratory)

Received: January 03, 2023

Accepted: January 25, 2023

Published: January 28, 2023

Abstract

Our research attempts to reveal the interactions between the city space and the users, by capturing them through urban practices, adaptations, skills and forms of urbanity that are built there. The interest was focused on the case of the city of Constantine, first by analyzing its traditional downtown fabric, where the urbanity characterized by urban density and functional diversity, is an old fact. Then in residential neighborhoods where urban and commercial practices are emerging, attenuating this residential character in favor of a new commercial dynamic, thus revealing an emerging urbanity, which seems interesting to us to grasp.

Key words: urbanity, urban practices, commercial dynamic, polarities, Constantine.

INTRODUCTION

This article focuses on the relationship that inhabitants have with their urban space through socio-spatial and urban strategies that translate into new forms of urbanity that are the subject of our research. In the Arab city, researchers propose to look at the city from above (the city of designers) and to evaluate what distinguishes it from the city below (the city of users), the city where interactions between spaces and individuals are organized at different scales (the neighborhood, the city, the agglomeration), the adaptations and transformations, the skills that are built there; the renewal of practices based on contact between populations of different origins and social categories, etc.

During the last decades, Algerian cities have experienced various forms of skills of the inhabitants who try to adapt the urban space to their needs. The interest will be focused on the case of Constantine, by analyzing its dynamics, its mutation, as well as the interaction of influential factors of social, spatial, land, legal, economic, and political type that reveal new urbanities. First, it seems important to us to give an overview of the meaning of urbanity according to a multidisciplinary approach, according to different authors; then to analyze some research on the urban and urbanity in the countries of the South and in the Algerian context for a better understanding of the making of the urban, the problems that arise, the forms of mutation undergone and the emerging urbanities. Survey results will be analyzed and discussed concerning the neighborhood

The concept of urbanity currently seems to be a "fuzzy" concept (Bourdin, 2010), although it is frequently used, it is indeed very little explained. "Thus, urbanity has become today a catch-all word, used in titles of scientific publications without any real reflexive logic on the term, or even without it being taken up, or defined in the body of the text afterward" (Bisson, 2019). Nevertheless, we note the effort of a few researchers during the 1990s and 2000s to reinforce the meaning of the concept through works that will reveal fairly measurable indicators of this concept. This is the case of the geographers Lévy (1997, 2003) and Lussault (2003) or the urban planner and sociologist Chalas (2001).

Lévy proposes to analyze urbanity through its gradients, starting from the center to the peri-urban area, because according to him "it is a question, in a logic of measuring the city and what characterizes it, of finding indicators and thinking about gradients of urbanity that would make it possible to characterize certain urban configurations" He suggested this notion to hierarchize spaces "the greatest level is found in the centers and the farther away you go, the

more this level decreases... However, some researchers contest the idea that the urbanity of the peri-urban area is less than that of the centers" (Charmes, 2015).

According to M. Lussault, (2003) in the Dictionary of Geography and Space of Societies, Urbanity is considered as the "Properly urban character of a space (...) urbanity proceeds from the coupling of density and diversity of objects of society in space, as well as the spatial configuration of this coupling". And it is indeed with the interaction of these two elements and the strength of this coupling that urbanity becomes more apparent.

The sociologist Chalas, (2002) in his work "Les Villes contemporaines" wonders about the future of this urbanity, he supposes that we are witnessing a de-urbanization of society because of the monopolization. The peri-urbanization favors the withdrawal into the family and the feeling of exclusion from the center of the cities, he affirms that access to the city center is the right of every inhabitant. He tries to describe and measure the mutations of these cities whose new urbanity, as opposed to the traditional city, the author, exposes these 7 pillars as follows: mobility, territory, nature, polycentrism, choice, emptiness, and continuous time. We note that the definition of urbanity is considered dual, as it affects both the interactional links of people in urban space and the characteristics of these spaces. The richness of urbanity lies in its multidisciplinary approach, between sociologists, geographers, philosophers, urbanists, and many others.

Urbanity and Urban Practices in the Algerian Context

This concept has been approached concerning the Algerian city by several researchers, most of them sociologists. Saïd Belguidoum (2015) exposed the evolution of the concept in the Algerian context, in his article on urbanity in the Maghreb he relates "the process that led from the colonial city to the current city, at the same time that society was recomposed and that social and economic changes were carried out, how the current urban fabric has taken shape, According to the same author, the city of today depends largely on the social structuring observed after the reappropriation of the urban after 1962. At the same time, the Algerian sociologist Abdelkader Lakjaa (2001) assumes that this concept, urbanity, facilitates the understanding of social change through its spatial dimension, but without neglecting that the social issue remains dominant compared to the urban issue. For her part, SEMMOUD Nora (2001) analyzes the forms of strategies and residential mobilities of appropriation of space in the city of Algiers, while linking urbanity to the social and spatial fragmentation of the capital.

METHODOLOGY

The chosen research methodology takes the form of a bi-dimensional approach; qualitative and quantitative based on:

- Direct observation on the ground, of indicators concerning urban practices deployed, on the scale of two districts, the first being in the city center of Constantine, where the marks of urbanity are very strong, and the second, in a peri-central district, the Sidi Mabrouk district. This observation lasted several years, for a better perception of the evolution of the phenomenon and the reality of the field.
- The elaboration of a survey using a questionnaire and interview (direct and indirect questions) with the inhabitants, the users, and the traders of the 2 districts, as well as the collection of the necessary information. The questionnaire was addressed directly to the heads of household or indirectly by its distribution in the school the district.
- Analysis and interpretation of the results, an urban analysis was carried out, enriched by surveys on the ground, photographs, and cartography, according to a chronological approach. a bibliographical reading and the statistical exploitation relating to the question were also essential to us to explain the reality on the ground.

RESULTS AND DISCUSSION

The city finds itself the receptacle of different urban practices on the part of the inhabitants leading to new forms of mutations; the inhabitants through these deployed actions, give themselves the right to transform the space according to their needs, this corresponds to the reflection of Henry Lefebvre who legitimizes these actions, he attests that this "right to the city must be formulated as a right to urban life (...) manifests itself as a superior form of rights: the right to freedom to individualization in socialization, to habitat and to inhabit. The right to work (to participatory activity) and the right to appropriation (quite distinct from the property right) are involved in the right to the city." (Citeres, 2018) Our case study is focused on, Constantine a city whose identity has always been characterized by the prosperity of traditional crafts since ancient times when it was considered the Numidian capital "Cirta".

The Traditional Fabric, Heritage, and Urbanity, an Ancient Fact

These trades such as jewelry, brassware, and traditional clothing were the basis of the city's economy and allowed the establishment of important stores thus promoting its commercial centrality. The strategic geographical location of the city and the density of the land network connecting it to the coastal fringe or linking it to the major cities facilitated the acquisition of raw materials, marketing, and sale of products. The traditional city, by the houses it contained, was organized around its large mosque. It was centered on this spiritual equipment from which emanated the set of moral principles and behavioral values that the inhabitants observed through their cultural and even daily practices. The city is composed of neighborhoods oriented towards the central point, streets that branch out into alleys, and dead ends to reinforce the withdrawal of family spheres while ensuring access to the houses. The existence of traditional squares in the middle of this fabric, such as the place sisi el djellis, rahbet essof, or even souk el Asser, the real role of public space of grouping around a fountain, or commercial activity or even of simple grouping around an evening of Malouf. This is the example of the cafe enédjma, (see fig 1) whose adjacent outdoor space is well known for its attractive role, especially during the evenings of the holy month Ramadhan, this space emitted until then of culture. Its restoration programmed on the occasion of the event 'Constantine capital of Arab culture' in 2015 has never seen the light of day. The closure of the café has involved the disappearance of tradition and the loss of places, and this is an example among others, of these spaces of conviviality that reinforced the urbanity of the old city.



Figure 1. Nedjma coffeein Constantine.Before closing

The urban density and the functional diversity, which characterize the urbanity of the traditional fabrics were disturbed, because of the quasi-total transformations of the DRC of the houses in favor of the bazaars spreading on one or two levels, and of the illegal trade which invested the streets of the old city of Constantine. Thus, the public space has become a receptacle of urban activities and socialization of another type to note, the trabendo or illegal trade.

Urban and Commercial Practices in Residential Areas, an Emerging Urbanity

The forms of mutation of the inhabitants in their space, can generate several aspects. Our interest is in the phenomenon of demolition-reconstruction. The first example in the city center seems interesting to us, in the Saint-Jean district, which is considered one of the oldest colonial districts in the city. The survey revealed the demolition of some individual houses in favor of the reconstruction of a house by the same owners, in a new and more contemporary style (see Figure 2).



Figure 2. Mutations across the downtown, Demolition of an old building, and reconstruction of a new, more modern one, Source, Bensakhria 2016 and 2022

This aspect also affects the demolition-reconstruction in favor of new service equipment after the sale of the property due to inheritance conflicts (see Figure 3) or the removal of rooms of the houses R.D.C and their transformation into commercial premises, with lucrative character, along with the boulevard belouizdad, a main artery of the city center (see Figure 4) Where whose style breaks with the usual aspect. The goal sought the aspiration to a better socio-economic situation.



Figure 3. Demolition of old building And reconstruction of a facility



Figure 4. Transformation of R.D.C. into commercial premises source, Bensakhria 2021

Other areas of the city are experiencing the same phenomenon, such as the district of Sidi-Mabrouk, located in the northeast of the city, characterized by individual housing, dating from the colonial era, and known for its very recent luxury trade. According to our field survey, its buildings have experienced unusual changes modifying the morphology of the district and promoting the proliferation of trade to the detriment of residential character and creating a commercial dynamic along the main arteries. Its proximity to the city center and the ease of access to it have contributed enormously to this. The analysis of the land has revealed different strategies on the part of the owners: Vertical elevation by the addition of extra floors by the owner himself when the family was expanding. According to the survey data, 11.3% of the buildings were modified and modernized from the 1970s onwards and 8% from the 2000s onwards (see Figure No. 5).

- Modification of the function of the R.D.C., by its owner in favor of a lucrative commercial activity or in the form of a store for family use replacing the old garage to improve its income.

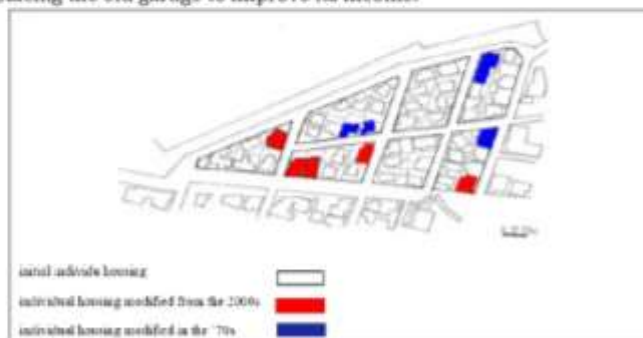


Figure 5. state of the modified constructions of a block in sidi Mabrouk district source Bensakhria2022

- Demolition and reconstruction, after the sale of the real estate and transformation of the entire plot into an equipment, service or trade island (multi-story shopping mall, sometimes restaurant space and pizzeria and gym on the top floor. (see Figure 6) In general, these strategies are the work of traders specializing in imports, whose origin comes from small neighboring towns such as Ain fakroun or ain mlila, known for their commercial boom. For these traders, investing in the central districts of the city of Constantine, and taking advantage of the standing of the district, remains an investment guaranteed for many years to come.



Figure 6. Demolition and reconstruction / before and after in Sidi Mabrouk district source Bensakhria 2016- 2021

CONCLUSION

These new urban and commercial strategies promote economic diversity and strengthen new polarities that contribute to the emergence of unprecedented urbanity in Algerian cities, especially Constantine. In the end, urbanity is strongly linked to the strategies of the inhabitants, not only those originating from the city of Constantine itself but also the new migrants to the city, coming from medium-sized cities, with a great commercial expansion and who find a profitability ground favorable to their aspirations. The easy accessibility and the quality of the goods provided, make these districts a very attractive place of consumption. These new emerging polarities are excellent indicators of the search for and demand for a right to the city on the part of users. We must remember that the human being is an important actor in the city. Urban, planning and management studies should take this aspect, in order to give meaning to the urbanity.

REFERENCES

1. ARNAUD Jean-Luc, 2005, *L'urbain dans le monde musulman de Méditerranée*, Institut de recherche sur le Maghreb contemporain,
2. BELGUIDOUM Saïd, CATTEDRA Raffaele and IRAKI Aziz, 2015, « Villes et urbanités au Maghreb », *L'Année du Maghreb* <http://journals.openedition.org/anneemaghreb/2361>
3. BERRY-CHIKHAOUI Isabelle (2009) *Les notions de citoyenneté et d'urbanité dans l'analyse des villes du Monde arabe*, Essai de clarification, les Cahiers d'EMAM, n°18, pp 9 à 20.
4. BERRY-CHIKHAOUI Isabelle et DEBOULET Agnès (dir), 2000, *Les compétences des citoyens dans le Monde arabe*. Penser, faire et transformer la ville, Paris, Karthala, p 406
5. BISSON Brieuc, 2016, *Le sentiment d'urbanité: approche méthodologique* ; publications de l'université rennes2
6. Bourdieu Pierre, *L'illusion biographique*, In: *Actes de la recherche en sciences sociales*, Vol 62-63, juin 1986. *L'illusion biographique*. pp 69-72
7. CHALAS Yves, 2000, *L'invention de la ville*, Paris, Anthropos- Économica 199 p.
8. CHALAS Yves, 2002, *Villes contemporaines*, Paris, ed Editions Cercle d'art
9. CHARMES Eric. 2015, *des périurbains anti-urbains*, in *cités territoires, gouvernance, le territoire au cœur de la transition*, in citégéo.org
10. FAGNANI Jeanne, 1990, *De l'utilisation du concept de stratégie en géographie sociale : quelques éléments de réflexion ? : Conjuguer stratégies et territoires?*
11. FLORIN Bénédicte, 1999, *Thèse, Itinéraires citoyens au Caire. Mobilités et territorialités dans une métropole du Monde Arabe*, Université de Tours. TEL: <http://tel.archivesouvertes.fr/tel-00129372/fr/>

12. GRAFMEYER Yves, AUTHIER 2015, Sociologie urbaine, Paris, Nathan
13. LEFEBVRE Henri, 1968, le droit à la ville, , Edition anthropos, paris
14. LEVY, Jacques, et LUSSAULT, Michel, 2003, Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, dir: Lévy Jacques et Lussault Michel, Paris, Belin
15. MADANI SAFAR ZITOUN, (2010) Urbanité(s) et citoyenneté(s) dans les grandes villes du Maghreb, in revue EMAM N°19: Faire la ville en périphérie(s)? Territoires et territorialités dans les grandes villes du Maghreb <http://citeres.univtours.fr/spip.php?article1215>
16. NAVEZ-BOUCHANINE F., 1996 «Citoyenneté et urbanité : le cas des villes marocaines ».
17. NACIRI Mohammed, 1985, Regards sur l'évolution de la citoyenneté au Maroc, in URBAMA, Université de Tours.
18. Remy Jean, Hommage à Françoise Navez-Bouchanine, Contributions à une sociologie de l'habiter, dans Espaces et sociétés 2008/4 (n° 135), pages 7 à 9
19. Revue Insaniyat, N°2, 1997, Espaces habités : vécus domestiques et formes d'urbanité, p. 77-103 <https://journals.openedition.org/insaniyat/11482>
20. SEMMOUD Nora, 2001, Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger, ed l'Harmattan
21. WIRTH, 1938, le phénomène urbain comme mode de vie. in : grafmeyer (y), Joseph 1984 (traduction et présentation), L'école de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine, Edition aubier, Paris.

Citation: BENSAKHRIA karima, Pr. ROUAG Djamilia. Giving Meaning to the Urbanity Through Urban Practices, Case of the City of Constantine, Algeria. Int J Innov Stud Social Humanities. 2023;8(1): 434-439. DOI: <https://doi.org/10.20431/2456-4931.080146>.

Copyright: © 2023 The Author(s). This open access article is distributed under a Creative Commons Attribution (CC-BY) 4.0 license



Nom et Prénom : Karima BENSAKHRIA
Titre : Mutation des Formes d'Urbanité dans les Quartiers Résidentiels : Cas de
la Ville de Constantine
Thèse en vue de l'Obtention du Diplôme de Doctorat en
Sciences en en Architecture Option : Urbanisme

Résumé

Les villes ont connu, tout au long de leur histoire, des mutations d'ordre politique, économique, social et technologique, ce qui s'est répercuté directement sur l'espace urbain. Considéré comme une projection d'un mode de vie et d'une appartenance culturelle et sociale. A reprendre l'idée d'Henry Lefebvre, la ville est définie comme projection de la société sur le terrain (H. Lefebvre, 1974) de ce fait nous pouvons considérer la ville aujourd'hui à la fois comme territoire et unité de vie collective, milieu et enjeu, cadre physique et relationnel entre les êtres sociaux. La présente recherche s'inscrit dans une suite de réflexions et de questionnements sur l'urbanité dans une société dont les structures sociales et économiques subissent des transformations rapides. Nous tenterons d'approcher les problèmes reliant l'espace urbain aux habitants, ainsi que les rapports que des derniers entretiennent avec leur milieu ainsi qu'à leurs stratégies urbaines.

Dès lors, une nouvelle dimension socio-spatiale s'impose dans l'analyse des villes contemporaines ; ce qui permet d'identifier une nouvelle catégorie d'acteurs, les habitants, les usagers de l'espace, qui ne cessent de déployer différentes stratégies, sous forme d'apprentissages et parfois de compétences. Par ajustements ou par contournements de l'espace, ces pratiques renvoient à un "savoir être en ville", "être de la ville" ou encore "revendiquer un droit à la ville", un "droit à l'urbanité". Elles se traduisent souvent par de nouvelles urbanités très variées générant une nouvelle recomposition territoriale.

La ville de Constantine localisée à l'est de l'Algérie, est un terrain propice à notre réflexion, surtout qu'elle tend à devenir le support d'un ensemble de stratégies urbaines, qui font même l'essence de l'urbanité. Notre intérêt porte spécialement, sur les quartiers résidentiels péri-centraux et périphériques de la ville en passant par les stratégies urbaines émanant de différents acteurs privés (commerçants ou investisseurs dans leur majorité) constantinois ou bien migrants des petites villes proches, comme Ain-Fakroun, Ain-Mlila, Tadjenanet...

La mobilité urbaine de ces migrants nouvellement riches, récemment arrivés en ville (qu'on peut qualifier de néo-citadins) s'accompagne de l'acquisition foncière et l'achat d'énormes lots de terrain dans de nouveaux lotissements, l'édification de luxueuses maisons individuelles polyfonctionnelles caractérisées par l'occupation commerciale des locaux au R.D.C ou dans toute la bâtisse. Ces pratiques permettent l'émergence d'une nouvelle forme de maison polyfonctionnelle et d'immeuble-commercial ainsi que d'une nouvelle concentration d'activités commerciales. On observe dès lors, l'offre d'une certaine densité et diversité de commerce de luxe, (ameublement, habillement, électroménagers...) générant de nouvelles centralités et participant par la suite, à la recomposition socio-spatiales, de la ville toute entière. Nous considérons enfin que l'analyse de ces processus socio-spatiaux peut nous renseigner sur les liens que les habitants tissent avec leur espace jusqu'à produire de nouvelles formes urbanités où l'utilisateur est considéré l'acteur principal.

Mots clés : Urbanité, Stratégies urbaines, densité-diversité, mobilité urbaine, quartiers résidentiels, recompositions socio-spatiales, centralité commerciale, Constantine

Directeur de thèse :
Pr. Djamila ROUAG - Université Constantine 3

Année Universitaire : 2023-2024

