

**MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE**  
**UNIVERSITE MENTOURI DE CONSTANTINE**  
**FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE, DE LA GEOGRAPHIE ET DE**  
**L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**  
**DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

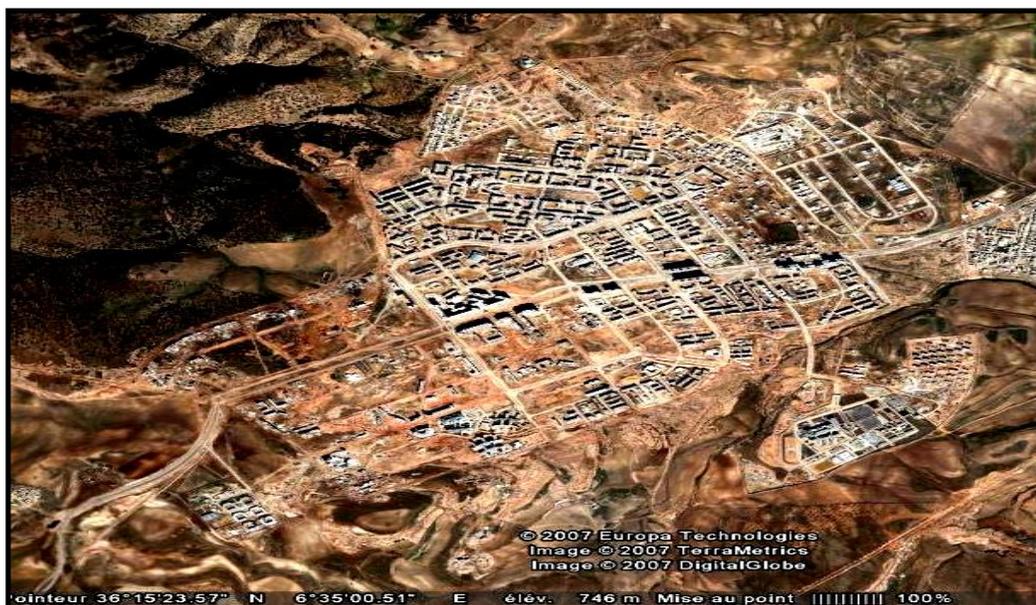
**N° d'ordre :**

**Série**

**MEMOIRE DE MAGISTER EN AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

**TITRE**

**LA VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI : ACTEURS ET  
GOUVERNANCE DANS LE PROCESSUS D'EDIFICATION**



**Par : KASSAH LAOUAR INES**

**Sous la direction du Pr. CHERRAD Salah- Eddine**

**Jury :**

<b>Président : LAROUK Mohamed- Hadi</b>	<b>Professeur</b>	<b>Université Constantine</b>
<b>Rapporteur : CHERRAD Salah- Eddine</b>	<b>Professeur</b>	<b>Université Constantine</b>
<b>Examineur : Layeb Hafid</b>	<b>Professeur</b>	<b>Université Constantine</b>
<b>Examineur : Lekehal Abdelouahab</b>	<b>Professeur</b>	<b>Université Constantine</b>

**Soutenue en Mars 2007**

## **REMERCIEMENTS**

*Après avoir achevé à ce travail, je tiens à remercier le Professeur Salah Eddine CHERRAD pour l'aide, pour ses avis et informations qu'il m'a apportée comme encadreur ;*

*En plus de la direction de mon mémoire il m'a initiée et fait découvrir la notion d'acteur, de gouvernance.*

*A tous les membres du jury, qui m'ont honoré pour avoir accepté d'évaluer ce mémoire.*

*A tous les responsables des directions et services qui m'ont aimablement fourni de la documentation indispensable à savoir messieurs BOUSSOUF Chihab, CHADI Kamel, BOUCHEGOUR Nacer et Ahmed pour leur accompagnement et soutien sur terrain.*

*A toute ma famille.*

*A tous mes amis*

# SOMMAIRE

<b>Introduction générale.....</b>	01
- L'intérêt du travail.....	03
- La problématique.....	03
- Le plan de travail.....	04
- Les outils méthodologiques.....	04

## PREMIERE PARTIE : DE LA VILLE ET DE LA GOUVERNANCE URBAINE

### CHAPITRE I : LA VILLE DE CONSTANTINE : ETAT DES LIEUX

<b>-Introduction.....</b>	07
<b>I/- Le groupement de Constantine.....</b>	10
<b>II/- Les difficultés que connaît la ville de Constantine.....</b>	11
1/- L'habitat.....	12
1-1/- La dégradation de la vieille ville.....	12
1-2/- L'apparition du phénomène des glissements de terrain.....	13
1-3/- L'habita précaire.....	16
1-3-1/- L'habita spontané en dur.....	16
1-3-2/- Les bidonvilles.....	17
1-4/- Logement individuel illégal.....	20
2/- Les espaces verts.....	20
3/- Le transport.....	20
4/- Le commerce.....	22
<b>- Conclusion.....</b>	23

### CHAPITRE II : DE LA GOUVERNANCE URBAINE

<b>- Introduction.....</b>	24
1/- Historique et origine de la gouvernance.....	27
2/- Définition de la gouvernance.....	28
3/- La bonne gouvernance.....	29
4/- L'apparition du concept de gouvernance urbaine.....	30
5/- La gouvernance urbaine selon plusieurs auteurs.....	31

6/- La définition de la gouvernance urbaine.....	33
7/- Les enjeux de la gouvernance urbaine.....	34
7-1/- L'enjeu social.....	34
7-2/- L'enjeu économique.....	34
8/- L'apparition de ce nouveau concept en Algérie.....	35
<b>-Conclusion.....</b>	<b>37</b>
 <b>Conclusion de la première partie.....</b>	 <b>38</b>

## **DEUXIEME PARTIE :** **LA VILLE NOUVELLE Ali Mendjeli : ETAT ACTUEL**

### **CHAPITRE III :**

#### **PRESENTATION DE LA VILLE NOUVELLE Ali Mendjeli**

1/- Historique de la ville nouvelle Ali Mendjeli.....	40
2/- Situation et site de la ville nouvelle Ali Mendjeli.....	45
3/- Les principes d'aménagement de la ville nouvelle Ali Mendjeli.....	47
4/- La structure de la ville.....	47
5/- L'organisation spatiale de la ville nouvelle.....	48
6/- La répartition des POS à travers la ville nouvelle Ali Mendjeli.....	50

### **CHAPITRE IV:**

#### **LE LOGEMENT : ACTEURS ET PRODUCTION**

<b>- Introduction.....</b>	<b>53</b>
<b>I/- Les acteurs participants à la production du logement.....</b>	<b>54</b>
1/- Les acteurs publics.....	54
a)- L'agence de l'amélioration et du développement du logement AADL.....	54
b)- Caisse nationale d'épargne et de prévoyance CNEP.....	54
c)- L'offre de promotion et de gestion immobilière (OPGI).....	55
d)- L'entreprise de promotion du logement familiale (EPLF).....	56
2/- Les acteurs privés.....	56
a)- Personne physique.....	56
b)- Personne morale.....	57
- La coopérative immobilière.....	58
<b>II/- Le financement des logements.....</b>	<b>58</b>
1/- Le fond Saoudien du développement FSD.....	58
2/- La caisse national du logement.....	59
3/- Le fond national de péréquation des œuvres sociales.....	59
4/- La participation du propriétaire.....	60
5/- Les crédits bancaires.....	60
<b>III/- Les types d'habitat selon leur mode de financement.....</b>	<b>60</b>
1/- L'offre de l'Etat.....	61
a)- Le logement social.....	61
b)- Le logement évolutif.....	61

2/- L'offre de la promotion immobilière : le logement promotionnel.....	62
3/- L'offre promotionnelle à caractère social.....	62
a)- Le logement « location vente ».....	62
b)- Le logement socio participatif (LSP).....	63
- Le contrat de réservation.....	64
- Le contrat vente sur plans.....	64
<b>IV/- Bilan du parc logement de la ville nouvelle Ali Mendjeli.....</b>	<b>65</b>
1/- Le logement social.....	66
2/- Le logement socio participatif.....	68
3/- Le logement location vente.....	69
4/- Le logement individuel.....	71
5/- Le logement promotionnel.....	71
6/- Le logement évolutif.....	72
<b>- Conclusion.....</b>	<b>73</b>

## **CHAPITRE V :** **EQUIPEMENTS ET COMMERCES**

<b>- Introduction.....</b>	<b>74</b>
<b>I/- Les équipements.....</b>	<b>74</b>
1)- Les équipements administratifs .....	76
1-1)- Équipements achevés.....	76
1-2)- Equipement en cours de réalisation (fin 2006).....	76
1-3)- Equipement en voie de lancement.....	76
2)- Equipements scolaires.....	76
2-1)- Équipements achevés.....	77
2-2)- Equipement en cours de réalisation (fin 2006).....	77
2-3)- Equipement en voie de lancement.....	77
3)- Equipements universitaires.....	77
3-1)- Équipements achevés.....	77
3-2)- Equipement en cours de réalisation (fin 2006).....	77
3-3)- Equipement en voie de lancement.....	78
4)- Equipements sécuritaires.....	78
5)- Equipements sanitaires.....	78
5-1)- Équipements achevés.....	78
5-2)- Equipement en cours de réalisation (fin 2006).....	78
5-3)- Equipement en voie de lancement.....	78
6)- Equipements religieux.....	79
7)- Equipements sportifs et loisirs.....	79
8)- Equipements commerciaux.....	79
<b>II/- Le commerce.....</b>	<b>79</b>
1)- Le commerce linéaire. ....	79
1-1)- La répartition spatiale des commerces.....	80
1-2)- Classification des commerces.....	81
1-2-1)- Le commerce pur.....	81
1-2-2)- Les services.....	82
1-2-3)- L'artisanat.....	83
2)- L'aire commerciale.....	84
3)- La zone commerciale (ZAM).....	86
<b>- Conclusion.....</b>	<b>87</b>

<b>Conclusion de la deuxième partie.....</b>	<b>88</b>
--	-----------

**TROISIEME PARTIE :**  
**LES TRANSFORMATIONS DANS LA VILLE NOUVELLE Ali**  
**Mendjeli ET LES ACTEURS DE SA GOUVERNANCE**

**CHAPITRE VI :**  
**LES TRANSFORMATIONS DANS LA VILLE NOUVELLE**

<b>- Introduction.....</b>	<b>91</b>
<b>1)- Les transformations du plan de la ville.....</b>	<b>92</b>
<b>2)- Le découpage de la ville nouvelle.....</b>	<b>94</b>
<b>3)- Les modifications des POS.....</b>	<b>94</b>
<b>4)- Le transfert du projet de cimetièr.....</b>	<b>97</b>
<b>5)- Etude de cas de certaines unités de voisinage.....</b>	<b>99</b>
<b>5-1/- L'unité de voisinage N° 01.....</b>	<b>99</b>
5-1-1/- Programme location- vente.....	101
- La localisation de ce programme.....	102
- L'état d'avancement des travaux.....	102
a)- Les logements AADL.....	102
- Les retards accusés aux logements AADL.....	104
- Les problèmes rencontrés par les entreprises.....	105
- L'inoccupation des logements livrés.....	106
b)- Logement CNEP- IMMO : un projet non lancé.....	106
5-1-2/- Programme socio participatif.....	107
- Situation actuelle de ce programme.....	107
- Les causes du retard d'achèvement du logement LSP.....	109
<b>5-2/- L'unité de voisinage 03.....</b>	<b>110</b>
- Le centre national de recherche en biotechnologie.....	112
- L'influence du pôle universitaire.....	113
<b>5-3/- L'unité de voisinage 04.....</b>	<b>113</b>
<b>5-4/- L'unité de voisinage 06.....</b>	<b>114</b>
- Les programmes implantés dans l'U.V.06.....	117
a)- Le logement social.....	117
b)- Le cas des 864 logements : changement d'acteurs mais situations inchangée.....	118
c)- Le changement de fonction de l'espace public.....	119
<b>5-5/- L'unité de voisinage 08.....</b>	<b>121</b>
5-5-1/- La substitution des logements de type F1.....	121
5-5-2/- Etat final de la typologie des logements .....	122
<b>5-6/- L'unité de voisinage 11.....</b>	<b>123</b>
<b>- Conclusion.....</b>	<b>124</b>

## **CHAPITRE VII :**

### **LES NOUVEAUX GRANDS PROJES ET LES PRATIQUES DE GOUVERNANCE**

<b>- Introduction</b> .....	125
<b>I/- Les nouveaux grands projets</b> .....	126
1)- Le projet de la ville universitaire.....	126
1-1)- Evolution des effectifs étudiants de l'université de Constantine.....	126
1-2)- Programmation du projet de la ville universitaire.....	127
1-2-1)- Les structures pédagogiques.....	127
1-2-2)- Les résidences universitaires.....	128
1-2-3)- Un pôle central.....	128
1-2-4)- Un parc scientifique.....	128
1-2-5)- Un pôle sportif.....	128
1-2-6)- Une zone d'habitat.....	128
1-2-7)- Zone commerçante .....	129
1-2-8)- Pôle d'arrivé et de départ.....	129
1-3)- Le choix du site de la ville universitaire.....	130
1-4)- Les recommandations de la commission de présélection.....	132
2)- Le projet du nouveau boulevard.....	133
<b>II/- Les pratiques de gouvernance</b> .....	135
<b>- Conclusion</b> .....	144
<b>Conclusion générale</b> .....	145
<b>RESUME</b> .....	149
<b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....	152
<b>ANNEXE</b> .....	156
- Tableau n°01.....	156
- Tableau n°02.....	156
- Tableau n°03.....	157
- Articles.....	158
- Liste des tableaux.....	166
- Liste des graphes.....	166
- Liste des figures.....	167
- Liste des cartes.....	167
- Liste des schémas.....	167
- Liste des photos.....	168

## LISTE DES TABLEAUX

<b>Tableau N°</b>	<b>Titre</b>	<b>Page N°</b>
01	Evolution de la population de la ville de Constantine et des ses villes stellites (1966-1998).	07
02	Population de Constantine transférée aux villes satellites.	08
03	Situation des Bidonvilles à travers les villes satellites.	11
04	Etat des constructions dans la médina de Constantine.	12
05	Les listes des glissements de terrain à Constantine.	14
06	Etat des constructions situées dans les zones de glissement de terrain.	14
07	Chronologie et consistance des opérations de relogement des familles concernée par le glissement de terrain.	15
08	Etat des bidonvilles de la ville de Constantine.	18
09	Bidonvilles éradiqués et relogement des ménages.	19
10	Historique de la ville nouvelle Ali Mendjeli.	41
11	Répartition des quartiers et des unités de voisinage.	49
12	Répartition des POS dans la ville nouvelle Ali Mendjeli.	50
13	L'aide allouée par la CNL pour le logement LSP.	64
14	Chronologie des programmes du logement social dans la ville nouvelle.	67
15	La répartition du LSP par acteur.	69
16	Nombre des locaux commerciaux par U.V.	80
17	Les transformations du POS n°01.	97
18	La répartition des programmes de logement de l'U.V.01.	101
19	Etat d'avancement des travaux du pôle universitaire.	112
20	Etat d'avancement de travaux dans l'U.V 06.	116
21	Evolution du nombre de logements par typologie.	122
22	Evolution des effectifs étudiants de l'université de Constantine.	126

## LISTE DES GRAPHES

<b>Graphe N°</b>	<b>Titre</b>	<b>Page N°</b>
01	Evolution des taux d'accroissement de Constantine et de ses villes satellites.	09
02	L'achèvement des logements par type de programme.	66
03	Répartition des types de commerce.	81
04	Classification des activités du commerce pur.	82
05	Classification des services.	83
06	Classification de l'artisanat.	84
07	Les activités commerciales dans le marché.	85
08	Nombre de logements par typologie avant et après substitution des F1.	122

## LISTE DES FIGURES

<b>Figure N°</b>	<b>Titre</b>	<b>Page N°</b>
01	Les avancements des travaux du programme location- vente.	104
02	Etat d'avancement des travaux du programme socio participatif à l'U.V.01.	107
03	Répartition des types de programme de logements dans l'U.V.06.	117
04	Projet de la ville universitaire.	129

## LISTE DES CARTES

<b>Cartes N°</b>	<b>Titre</b>	<b>Page N°</b>
01	Groupement de Constantine- Situation de la ville nouvelle Ali Mendjeli-.	46
02	Ville nouvelle Ali Mendjeli – Répartition des quartiers et des unités de voisinage-	51
03	Ville nouvelle Ali Mendjeli – Répartition des POS-	51
04	Ville nouvelle Ali Mendjeli – Répartition des équipements achevés et en cours-	75
05	Ville nouvelle Ali Mendjeli – Modification du plan-	93
06	Structure de la ville nouvelle Ali Mendjeli.	95
07	Ville nouvelle Ali Mendjeli – Transformation de la structure-	96
08	Ville nouvelle Ali Mendjeli – Transfert du projet du cimetière-	98
09	Ville nouvelle Ali Mendjeli – Transformations dans les unités de voisinage-	100
10	Ville nouvelle Ali Mendjeli – Unité de voisinage 01-.	103
11	Ville nouvelle Ali Mendjeli – Transformations dans les U.V.04 et 17-.	115
12	Ville nouvelle Ali Mendjeli – Transformations dans l'U.V.06-.	120
13	Ville nouvelle Ali Mendjeli – Situation des nouveaux grands projets-	131

## LISTE DES SCHEMAS

<b>Schéma N°</b>	<b>Titre</b>	<b>Page N°</b>
01	Analyse en terme de gouvernance.	26
02	Approche normative.	32
03	Approche analytique.	32
04	Scénario tendanciel.	137
05	Scénario d'anticipation.	137
06	Etapas de la transformation.	139
07	Relations entre le développement de la ville nouvelle et les pratiques de gouvernance.	141

## LISTE DES PHOTOS

<b>Photo N°</b>	<b>Titre</b>	<b>Page N°</b>
01	Cité Chaaba Rsas- Boumerzoug.	17
02	Cité Ain Askar- Bardo.	17
03	Cité Bessif- Boumerzoug.	17
04	Le logement social à l'U.V.06.	67
05	U.V.13/ Promoteur privé.	68
06	U.V.05/ Coopérative immobilière.	68
07	Logement AADL à l'U.V.01 – entreprise algérienne GECO-	70
08	Logement AADL à l'U.V.07 – entreprise étrangère CSCES-	70
09	Logement individuel à l'U.V.05.	71
10	Logement individuel à l'U.V.07.	71
11	Logement promotionnel à l'U.V.05 – Promoteur Talbi-	72
12	Logement promotionnel à l'U.V.05 – Promoteur Ziani et Chabani-	72
13	L'alignement des locaux commerciaux à l'U.V.08.	80
14	Tables commerciales des légumes et fruits dans le marché de l'U.V.06.	84
15	Tables commerciales des vêtements dans le marché de l'U.V.06.	84
16	La zone d'activités multiples.	86
17	Chantier de l'U.V.01.	108
18	Chantier de l'U.V.13.	108
19	Le pôle universitaire Ali- Mendjeli.	111
20	Début des travaux à l'U.V.06 (Mai 1996).	116
21	Les 864 logements –en cours-.	119
22	Les 864 logements –achevés-.	119
23	L'hôpital militaire dans l'U.V.11.	123
24	Le site du projet de la ville universitaire.	132
25	Le site du projet de la ville universitaire.	132
26	La ville nouvelle Ali Mendjeli en 1993.	145
27	La ville nouvelle Ali Mendjeli en 2007.	145

## Introduction générale

Toute ville naît, croît et se transforme dans le temps et dans l'espace, et cela à travers sa taille, sa physionomie et ses fonctions. C'est comme un organisme de plus en plus complexe. Parfois ces transformations sont étudiées, contrôlées et planifiées notamment dans les pays développés, où toute opération d'urbanisme prend suffisamment de temps avant d'être réalisée contrairement au pays en voie de développement, car ils connaissent des taux de croissance très élevés. Cela a abouti à une urbanisation non maîtrisable par les autorités publiques.

Parmi les problèmes engendrés par cette expansion urbaine nous avons :

- de grands déficits en logements décents.
- L'émergence de l'habitat informel notamment dans des sites inconstructibles.
- La consommation des terrains à haute potentialité agricole.
- la saturation des sites urbanisables.
- Le manque d'équipements dans les projets d'habitat.
- La densification des tissus urbains existants.

De ce fait le développement des villes s'opère de manière désordonnée, spontanée, à partir du noyau originel. On observe plusieurs manières et formes d'extension des villes :

- 1- le développement concentrique : progressif et continu, il s'opère autour de la ville- mère.
- 2- le développement dispersé : il est souvent la conséquence de la présence d'un relief accidenté qui n'a pas permis à la ville de s'étendre.
- 3- Le développement parallèle : il s'effectue par création d'une ville nouvelle indépendante de la ville ancienne.

Ces trois types de développement se trouvent dans les villes de notre pays, et particulièrement à Constantine, métropole et capitale de l'Est Algérien.

La ville de Constantine a connu une croissance urbaine accélérée et une saturation de son tissu urbain surtout durant la période 1977-1987. Cela s'est traduit par une densification du tissu : opérations de construction sur les parcelles, réduction des jardins...etc.

De surcroît, le site de la ville est confronté à une topographie accidentée qui engendre plusieurs contraintes : les pentes raides, les gorges du Rummel, les glissements de terrain...Alors comment maîtriser cette situation ?

Ainsi l'extension de la ville s'est reportée sur les communes voisines (Khroub, Ain Smara, Didouche Mourad et Hama Bouziane) et plus exactement sur leur chef-lieu. Ces derniers, qui auparavant étaient de petits centres urbains, sont devenus de véritables villes satellites grâce aux programmes urbains qui leur ont été affectés.

Cependant, une relecture du PUD de la ville de Constantine qui date de 1982 montre bien que ces villes satellites ne pourraient résoudre les problèmes de croissance de la métropole que durant une durée de temps bien déterminée. Et à cet effet, l'alternative était de créer un nouveau pôle d'urbanisation qui serait une ville nouvelle.

Cette option s'est finalement concrétisée et matérialisée par **la ville nouvelle Ali Mendjeli**. C'est une ville récente, en construction, et dont la création a été décidée dans le cadre d'une politique d'aménagement et d'urbanisme. Elle a comme objectif d'organiser et de planifier la croissance urbaine de la ville de Constantine.

Située sur le plateau de Ain El Bey et à environ 12 Km du centre de Constantine, la ville nouvelle a été conçue dans l'objectif de décongestionner Constantine et d'absorber ses besoins et ceux de son groupement en matière de logements, d'équipements et d'activités. En outre cette option peut prévenir toute forme de conurbation et ainsi sauvegarder des terres agricoles à haute potentialité.

Contrairement à la ville - mère qui a connu un long processus de développement et donc des formes variées et des limites fluctuantes, progressives ; la ville nouvelle Ali - Mendjeli a un périmètre et une forme qui sont tracés et limités à l'avance c'est-à-dire dès le départ. C'est donc une ville connue, c'est-à-dire programmée pour un certain nombre de logements et d'équipements, planifiée selon les multiples plans d'occupation du sol, à laquelle s'attendent le futur résident et

chercheur universitaire. La réalité est différente. Il y a donc des problèmes. Ils relèvent des décisions de modification et d'affectation des différents programmes d'habitat et d'équipement.

- **L'intérêt du travail :**

Comme la mondialisation, le développement durable et d'autres concepts apparus récemment et à juste titre, vient s'ajouter un autre concept qui est celui de la **gouvernance**.

**L'étude de la gouvernance consiste à examiner comment s'opère une prise de décision aux effets majeurs. Cela renvoie à ceux qui ont pris cette décision et que l'on désignera comme étant les acteurs. Sont-ils habilités à le faire ? Pourquoi le font-ils ? Dans quelles conditions le font-ils ? Au profit de qui le font-ils ?**

Ce questionnement de la ville et de la ville nouvelle à partir de la gouvernance, examine les conditions dans lesquelles s'opèrent sa réalisation et sa mutation. La gouvernance apparaît comme étant un concept nouveau et d'actualité. Elle serait la bonne formule pour pouvoir cerner et résoudre tous les problèmes d'une ville, alors que c'est uniquement un partenariat entre les acteurs publics, les acteurs privés, les associations civiles et le citoyen autour d'une seule décision

Cette nouvelle manière de d'appréhender et résoudre les problèmes des villes a été déjà adoptée dans les pays développés, alors qu'en Algérie ce terme n'est apparu officiellement que récemment. C'est la loi n°06-06 du 20 février 2006, portant Orientation de la ville et notamment ses articles : 02-11-14-17 et 26 qui en parlent clairement de ce concept.

*Notre objectif c'est bien de mesurer la gouvernance dans la ville mère Constantine et dans la ville nouvelle Ali-Mendjeli. Et qui sont deux villes tout à fait différentes des points de vue : historique, planification, fonctions,... etc.*

*Cela vient de l'analyse du développement de chaque ville à travers les participants dans les projets urbains. On essayera donc de ressortir dans chacune d'elles les aspects négatifs et ceux positifs.*

-**La problématique :**

Pour pouvoir traiter la thématique dans sa globalité et atteindre notre objectif évoqué précédemment nous formulons les questions suivantes :

- Quels sont les éléments qui ont poussé à l'idée d'une ville nouvelle ?
- Que c'est que la gouvernance en général et la gouvernance urbaine en particulier ?

- Quelles sont les caractéristiques d'une bonne gouvernance ?
- Quels sont les acteurs de la production urbaine intervenant dans la ville nouvelle ?
- Existe –t-il une différence entre ce qui est programmé et ce qui est réalisé ?
- Existe –t-il une gouvernance dans la ville nouvelle Ali- Mendjeli ?

### **- Le plan de travail :**

Pour répondre à ces questions, nous avons suivi un plan qui comporte trois parties :

- 1<sup>ère</sup> partie : *De la ville et de la gouvernance urbaine*

*Dans cette partie, on a essayé de déterminer les aspects négatifs de l'urbanisation dans la ville de Constantine, et cela pour pouvoir évaluer et mentionner la gouvernance, l'intitulé de notre étude.*

- 2<sup>ème</sup> partie : *La ville nouvelle Ali-Mendjeli : Etat actuels*

Elle comprend les éléments suivants : présentation, programmation, acteurs, production de l'habitat et des équipements, commerces.

- 3<sup>ème</sup> partie : Les transformations *dans la ville nouvelle Ali-Mendjeli* et les acteurs des sa gouvernance.

Dans cette partie on a ciblé les formes de transformation des unités de voisinages : 01, 03, 04, 06,08 et 11, pour évaluer la gouvernance. Ainsi la programmation de nouveaux grands projets et aussi on a présentée les pratiques de cette gouvernance.

### **- Les outils méthodologiques :**

Pour réaliser cette recherche, trois outils de travail ont été utilisés : La recherche bibliographique, la collecte des données auprès des différents services et le travail de terrain.

#### 1/- La recherche bibliographique :

Elle a concerné les documents, ouvrages, thèses de magister et de doctorat, articles, revues et des sites d'Internet.

#### 2/- La collecte des données :

Elle a été auprès des administrations :

- La direction d'urbanisme et de construction (DUC),
- la direction du logement et des équipements publics (DLEP),
- la direction des travaux publics (DTP),
- L'agence nationale d'aménagement du territoire (ANAT),
- L'URBACO,
- APC de Constantine,

- APC d'El- Khroub,
- Cellule du service technique de l'APC de Constantine à la ville nouvelle Ali- Mendjeli,
- La Wilaya de Constantine,
- La Daïra de Constantine,
- L'office national des statistiques (ONS),
- La chambre de commerce de la ville nouvelle,
- La chambre de commerce de El- Khroub,
- La caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP),
- l'agence de l'amélioration et du développement du logement (AADL),
- La cellule de l'AADL dans la ville nouvelle Ali- Mendjeli,
- l'office de la promotion et de gestion immobilière (OPGI),
- L'antenne de l'OPGI dans la ville nouvelle Ali- Mendjeli,
- l'agence foncière de El Mansourah,
- La direction du contrôle technique des constructions (CTC).

### 3/- Le travail de terrain :

Il a pris la forme d'investigation, d'enquêtes auprès des chefs de chantiers d'entreprises de réalisation, de promoteurs immobiliers et d'associations civiles. De même que des entretiens ont eu lieu avec les responsables de la DLEEP, les chefs de projet de l'AA DL, ...etc. A cela s'ajoute l'actualisation des unités de voisinages 03, 04 et 06.

L'ensemble a été exploité et traité sous forme de graphiques, figures, cartes et schémas.

# **PREMIERE PARTIE**

## **DE LA VILLE ET DE LA GOUVERNANCE URBAINE**

# CHAPITRE I

## LA VILLE DE CONSTANTINE : ETAT DES LIEUX

La ville de Constantine est une ville historique qui est liée à un passé riche de plusieurs civilisations. Elle a subi une grande concentration de la population et une centralisation des activités et des équipements de rayonnement régional. Cela a engendré une grande croissance urbaine due à la croissance naturelle ainsi qu'à l'afflux des populations rurales et cela à partir de l'indépendance jusqu'en 1987. Cette croissance s'est traduite par un étalement spatial très important. Son site déjà très contraignant est rapidement arrivé à saturation. Désormais elle s'étale sur près de 60 km<sup>2</sup> (avec près de 12 km du Nord au Sud à vol d'oiseau <sup>(1)</sup>).

C'est une métropole qui abrite 478 969 habitants selon le dernier recensement réalisé en 1998. Elle a connu comme la plupart des métropoles du pays et du tiers monde une grande croissance de sa population qui a abouti à la saturation de son tissu urbain. Il en résulte d'énormes et graves problèmes : ségrégation socioéconomique, circulation automobile difficile, dégradation du réseau routier, insécurité, pollution, précarité de l'habitat et multiplication des bidonvilles.

**Tableau n° (01) : Evolution de la population de la ville de Constantine et de ses villes satellites (1966-1998)**

	1966	1977	1987	1998
Ville de Constantine	245 621	345 566	441 651	478 969
Villes satellites <sup>(2)</sup>	28 100	44 330	90 374	164 390

Source : ONS

<sup>(1)</sup> : Expertise sur la ville de Constantine par rapport à son groupement (PDAU), phase 1, URBACO- Janvier 2006.

<sup>(2)</sup> : Villes Satellites : El Khroub- Ain Smara- Didouche Mourad- Hamma Bouziane.

D'après tableau ci-dessus, la population de la ville de Constantine a connu une croissance rapide puisqu'elle a presque doublé en 33 ans. Néanmoins on remarque que son taux d'accroissement est en diminution progressive (3,15% à 2,48% dans la période 1977-1987). Cela s'explique par le transfert de sa population vers les villes satellites.

El Khroub, Hamma Bouziane, Didouche Mourad, Ain Smara sont devenus des localités d'accueil et d'implantation des grandes zones d'habitat (ZHUN) et des lotissements individuels et cela dans les proportions suivantes : 55% à El Khroub, 23% à Ain Smara, 15% à Hamma Bouziane et 7% à Didouche Mourad, comme le montre le tableau ci- dessous :

**Tableau n° (02) : Population de Constantine transférée aux Villes Satellites**

Villes Satellites	1977- 1987	1987-1998	Après 1998
El Khroub	55 %	25%	44%
Ain Smara	23%	10%	12%
Hamma Bouziane	15%	00%	00%
Didouche Mourad	07%	20%	05%
Bekira	00%	10%	07%
04 Chemins- Ali Mendjeli- Ain Abid- Ouled Rahmoun- Ibn Ziad	00%	35%	00%
Ali Mendjeli	00%	00%	05%
Total	100%	100%	100%

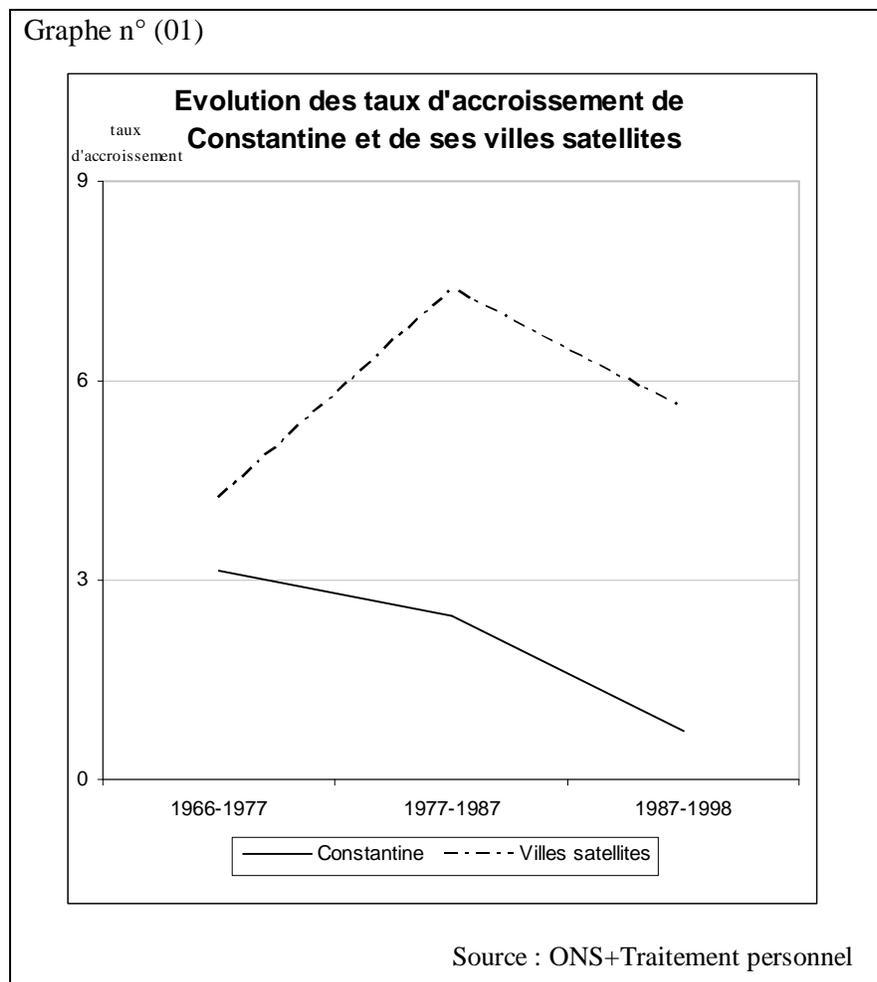
Source : URBACO- janvier 2006.

Cette politique de développement urbain orienté sur les villes satellites s'est traduite par presque le doublement du taux de croissance, puisque comme le montre le graphique suivant il est passé de 4,23 % durant la période 1966-1977 à 7,38% en 1977-1987. C'est une véritable politique de report des populations de Constantine qui a été mise en œuvre.

Mais pendant la période 1987-1998 la situation s'est modifiée et la courbe s'est inversée. Le taux d'accroissement des villes satellites a fléchi et il est descendu à 5,59 %. Celles-ci seraient-elles aussi arrivées à saturation ? Malgré ce léger recul, ces petites et moyenne villes avec leur territoires communaux respectifs continuent à accueillir les populations dont beaucoup d'entre elles proviennent de Constantine. Ainsi près de 100 000 Constantinois ont changé leur lieu de

résidence c'est-à-dire qu'ils l'ont quitté pour s'installer au Khroub (25%), à Didouche Mourad (20%), à Ain Smara (10%), à Bekira (10%) alors que les 35% restantes se sont réparties à travers le lieu dit les Quatre chemins, la ville nouvelle Ali Mendjeli, Ain Abid, Ouled Rahmoun et Ibn Ziad.

La dernière période qui commence à partir de 1998, a enregistré un départ de 74 520 habitants de Constantine dont 33% vers la ville nouvelle Ali- Mendjeli, 44% vers le Khroub et sa ville nouvelle (Massinissa). Quant aux localités d'Ain Smara, Bekira et Didouche Mourad elles ont accueilli respectivement 12%, 7% et 5%.



Au total on relève des taux d'accroissement différents des villes satellites qui sont l'illustration des stratégies et des outils mis en œuvre dans cette politique d'aménagement du territoire particulière à Constantine. Il en résulta la création d'une vaste agglomération, d'une métropole avec son aire qui comptera désormais une ville nouvelle entièrement autonome.

## **I/- Le Groupement de Constantine :**

Le développement rapide de Constantine, aboutissant à son surpeuplement, ne s'est pas réalisé dans de bonnes conditions : la rareté du foncier urbanisable, la multiplication des bidonvilles, la prolifération des constructions illicites et le sous équipement des zones urbaines périphériques existantes constituèrent des entraves sérieuses.

Pour prévenir ces différents handicaps et obstacles, les chefs lieu des communes limitrophes du Khroub, d' Ain Smara, de Didouche Mourad et Hamma Bouziane ont été choisis pour répondre aux besoins de la métropole grâce à leur position géographique assez exceptionnelle. Ils se situent à moins d'une vingtaine de kilomètres de la ville et se localisent dans trois points cardinaux. En outre ils lui sont bien reliés par des routes nationales. Et rapidement ces localités rurales de la décennie 1960 elles sont devenues de véritables villes sub-urbaines.

Cette croissance est exogène au départ et cela pour deux raisons : la première est due au report de la croissance de la population de la ville de Constantine et la deuxième à l'exode rural qui s'est manifesté surtout avec la réalisation des différentes zones industrielles. Par la suite, la création d'emplois avec la présence des complexes industriels, des infrastructures diverses et équipements universitaires ont permis la formation de richesses au niveau de ces communes et ont contribué à faire augmenter les rentrées financières de ces villes et les rendre plus attractives.

Cependant le rôle de ces communes, dans cette perspective, a été de courte durée parce qu'elles aussi elles commençaient à connaître les mêmes problèmes que Constantine :

- le risque d'urbanisation des terres agricoles à hautes potentialités dont la protection était une des préoccupations majeures des responsables locaux.
- La dégradation des milieux naturels.
- Le sous- équipement de ces localités périphériques
- Ces villes sont confrontées à des problèmes complexes car tout en accueillant la population de Constantine (et leurs besoins), elles doivent satisfaire les multiples besoins de leurs habitants.

Cette situation a abouti à une saturation de ces villes et a conduit à l'apparition de bidonvilles à leur niveau et cela malgré la densité des programmes de logements qui leur ont été destinés.

Selon le tableau ci-dessous, ces communes périphériques abritaient 15 988 habitants dans 22 sites de bidonvilles ce qui représentait 9,73% de leur population totale en 1998. Ainsi ces communes qui sont incapables de prendre une charge aussi importante et aussi pesante (déplacement quotidien Constantine) sont devenues des communes qui connaissent les mêmes maux que Constantine (bidonvilles, saturation...).

Tableau n° (03) : Situation des bidonvilles à travers les villes satellites.

Ville	Nombre de sites	Nombre de ménages	Population résidente	%
El Khroub	04	651	4557	28,50
Ain Smara	04	275	1925	12,04
Hama Bouziane	08	768	5376	33,63
Didouche Mourad	06	590	4130	25,83
Total	22	2284	15 988	100

Source : DUC. Constantine 1996

Force est de constater que cette formule d'aménagement, en un groupement, n'a pas été une réussite parfaite et devant son incapacité à désencombrer le centre, on a assisté à une situation contraire. Des retours de population vers Constantine sont périodiquement et ponctuellement enregistrés et ceci a aggravé l'état de la ville.

## **II/-Les difficultés que connaît la ville de Constantine :**

Résultant du besoin et de l'urgence d'urbaniser les périphéries de la ville au lendemain de l'indépendance pour faire face à l'explosion démographique, la puissance publique a été obligée de satisfaire en priorité les besoins en logements sans prendre en considération l'organisation de l'espace. Ceci s'est traduit à Constantine par une urbanisation discontinue et apparemment désordonnée.

Ainsi son tissu urbain a connu plusieurs étapes d'extension. Il a débuté par l'urbanisation moderne du rocher et il s'est poursuivi par les quartiers coloniaux (St Jean, Bellevue, Faubourg Lamy, Mansourah, Sidi Mabrouk...) et puis :

- la décennie 1960 a vu l'achèvement du plan de Constantine qui a débuté en 1959.
- La décennie 1970 est marquée par la réalisation d'ensemble d'habitat dans la proche périphérie de la ville (cités Fadila Saadane, Filali, 20 Août, Daksi, Ziadia, Sakiet Sidi Youcef)
- De 1980 à nos jours, c'est la période de la réalisation des zones d'habitat urbaines –ZHUN- (Boussouf, Djebel Ouahch, ...), ainsi que la mise en place désordonnée des grandes ensembles des lotissement (Plateau de Ain Al Bey, Sarkina, El Berda, Gammas, Sissaoui,...).

En dépit de ces réalisations qui devaient à priori lui donner une image respectable et la conforter dans son statut de métropole de l'Est Algérien, elle s'est retrouvée confrontée à plusieurs maux urbains qui l'ont dévalorisé et ont nui à son image de cité riche d'un passé plusieurs fois centenaire.

## **1/-L'habitat :**

La question de l'habitat et celle du logement d'une manière générale ont été de tout temps un point nodal et crucial dans la ville de Constantine. Car y habiter c'est appartenir à l'histoire de la ville, à sa géographie, à ses traditions et coutumes et réussir.

Dans ces conditions quelles sont les offres que présente cette ville pour les populations venues de l'Est Algérien et voulant s'urbaniser et devenir des citoyens.

### **1-1/- La dégradation de la vieille ville :**

Située sur le rocher, la médina de Constantine dispose d'une superficie de l'ordre de 86 ha. Sa population est en diminution constante et ses activités sont en déclin en raison de la dégradation continue du bâti.

Selon le tableau ci-dessous, sur 1438 constructions recensées, 12,87% seulement sont en bon état, tandis que 26,56% sont en ruine et 60,57% nécessitent des opérations de réhabilitation, restauration et rénovation. D'ailleurs jusqu'à Décembre 2005, 735 familles ont été relogées dans la ville nouvelle Ali Mendjeli.

**Tableau n° (04) : Etat des constructions dans la Médina de Constantine**

Quartier	Bâtisses effondrées	En Ruine	Menacent ruine	Etat Médiocre	Etat Solide	Total
Larbi Ben M'hidi	01	02	11	20	61	95
Sidi Djliss	52	26	25	49	19	171
Rahbat Essouf	06	25	51	110	63	255
Casbah	05	18	70	304	00	397
Souika haute	26	27	100	50	42	245
Souika basse	142	52	71	10	00	275
Total	232	150	328	543	185	1 438
%	16,13	10,43	22,81	37,76	12,87	100

Source : Cellule de réhabilitation 2004, DUC.

En 2003 et afin d'évaluer la situation, les autorités locales avec l'aide d'une équipe d'experts italiens entreprirent un diagnostic exhaustif des constructions de la médina. Cette opération formulée dans un Master Plan avait couvert la partie orientale de la médina (quartier Souika) et a couvert 47 ha. Elle conclut que 72% des constructions sont dans un état moyen et qui nécessitaient des interventions dans les plus brefs délais.

Enfin, ce patrimoine historique dont dispose peu de villes en Algérie est entrain de disparaître petit à petit en raison de son état vétuste, du manque d'entretien, de l'irresponsabilité et de l'inconscience des habitants et de sa non prise en charge par les autorités. Faute de pouvoir apporter les soins voulus et les solutions nécessaires, en raison de la pénurie des moyens financiers, les autorités décidèrent de tenter de limiter la dégradation de la vieille ville en procédant à son classement.

### **1-2/- L'apparition du phénomène des glissements de terrain :**

C'est un nouveau problème qui est apparu à Constantine et avec une grande ampleur. Il menace un important parc immobilier de près de 15 000 logements couvrant une superficie de 120 ha et dans lequel réside près de 100 000 habitants.

En effet, ces dernières décennies ont été caractérisées par la multiplication des constructions qui faute d'espace ont eu tendance à s'implanter dans des zones non constructibles, à occuper des zones très sensibles aux risques naturels (pentes, lithologie). En fait tous les interstices laissés libres ont été progressivement construits. Mais l'ampleur de ce phénomène a d'autres causes qui sont à rechercher ailleurs :

La nature géologique des terrains, la topographie accentuée sont les principaux facteurs à l'origine de ces mouvements de terrain. D'ailleurs ce n'est point la zone du rocher qui est touchée mais plutôt les différentes zones de contact entre cette unité calcaire dure et les ensembles argileux ou marneux. L'eau pluviale, en grande quantité et de manière répétée est le facteur déclenchant. Or ces dernières années qui ont été marquées par saisons hivernales pluvieuses y sont pour beaucoup dans l'accélération de ce phénomène. Cependant ce sont d'autres facteurs qui ont largement contribué à l'extension spatiale de ces mouvements de sol :

- les fuites répétées dans les réseaux d'assainissement et les réseaux d'alimentation en eau potable.
- la sur- occupation des constructions.
- la surcharge (lourdeurs) des constructions sur des sites autrefois remblais.

Pour évaluer l'ampleur de ce phénomène et apporter les solutions appropriées, une étude approfondie a été entreprise au début des années 2000. Elle consista à reconnaître et à délimiter les zones affectées par ces désordres naturels. En 2005, un état final fut présenté qui révéla l'importance et l'ampleur du problème qui se présentait à la ville et à ses autorités comme le montre le tableau ci-dessous.

Ce sont ainsi 16 sites qui sont potentiellement porteurs de glissements de terrain. Ce risque était-il prévisible ? Par son ampleur nullement, pourtant ces mouvements de terrain ne pouvaient pas passer inaperçus car d'une part ils touchaient 5 grandes zones réparties à travers l'ensemble de la ville et d'autre part des glissements de terrain ont déjà eu lieu durant les dernières décennies

affectant des constructions et des équipements. On citera à titre d'exemple le quartier Sabatier en 1971, la coulée orientale du pont de Sidi Rached en 1981.

**Tableau n° (05) : Les sites des glissements de terrain**

Zone	Site
A	-Belouizded- Kitouni- Kaidi Abdellah- Ex décharge publique.
B	-Bellevue- Terrain de la mosquée El Amir- 20 Août.
C	-Cilloc- Boussouf- Boudraa Salah- Bencherghi- El Menia
D	-Bardo- Chemin forestier- Coulée du pont Sidi Rached Est
E	-Terrain de l'université

Source : Duc 2005

Cette étude expertisa 8497 bâtisses implantées dans ces zones à risque. Elle conclut que 31,31 % des constructions étaient atteintes par ce phénomène à des degrés divers. Dans le détail, comme le montre le tableau ci-dessous, elle recensa 10,3 % d'entre elles qui nécessitaient des interventions de confortement et 20,9 % (soit le 1/5 du parc) qui devraient être démolis car en très mauvais état.

**Tableau n° (06) : Etat des constructions situées dans les zones de glissement de terrain**

Couleur	Etat	%	Nombre de constructions	Observation
Verte	5837	68,69	Bon	A garder
Orange	880	10,36	Moyen ou Mauvais	A confronter
Rouge	1780	20,95	Très mauvais	A démolir
Total	8497	100		

Source : DUC 2005

La population qui résidait dans ces zones à risque fut relogée progressivement dans des logements neufs à la ville nouvelle Ali- Mendjeli comme le montre le tableau n° (07). D'ailleurs cette opération a commencé dès l'apparition des premières manifestations de ce risque.

Quant aux espaces devenus vacants ils ne sont pour l'instant l'objet d'aucun traitement ou aménagement.

**Tableau n° (07) : Chronologie et consistance des opérations de relogement des familles concernées par le glissement de terrain.**

Année	Site	Nombre de familles relogées
1998	Kaidi Abdallah	80
	Rue des Maquisards	70
	<b>Total</b>	<b>150</b>
2001-2002	Rue des Maquisards	213
	Kitimat Abdelmalek	200
	Belouizdad	85
	Bellevue	13
	<b>Total</b>	<b>511</b>
2002-2003	Belouizdad	152
	Bellevue	04
	Kitouni Abdelmalek	54
	Ancienne Poudrière	76
	Moulin Lavie	14
	<b>Total</b>	<b>300</b>
2003-2004	Chalet Sotraco	58
	Kitouni Abdelmalek	08
	Terrain Benchergui	08
	Route de Chettaba	14
	Ancienne poudrière	138
	Belouizdad	24
	<b>Total</b>	<b>250</b>
2004-2005	Ancienne poudrière	150
	Terrain Benchergui	200
	Route de Chettaba	100
	Chalet Sotraco	100
	Kaidi Abdallah	150
	<b>Total</b>	<b>700</b>
<b>Total Général</b>		<b>1911</b>

Source : DUC 2005

### **1-3/- L'habitat précaire :**

C'est une construction spontanée, illicite et privée dépourvu du minimum d'équipement de base. L'habitat précaire s'était considérablement multiplié et étendu à Constantine. Il est arrivé à former des quartiers entiers et cela surtout à la périphérie de la ville.

L'apparition de ce type d'habitat n'est pas récente car elle date d'avant l'indépendance. Cependant il a pris une dimension très importante à partir des années 1960. Cette prolifération a pour cause l'exode rural, la politique d'industrialisation engagée dans les années 1970 et à l'insécurité qui a prévalu durant les années marquées par le terrorisme.

Cet habitat qui altère l'image de la ville s'est installé dans des zones à urbanisation non autorisée c'est-à-dire interdite. Il forme des ensembles discontinus, éparpillés, qui se localisent aux périphéries de la ville et apparaissent sous deux formes distinctes :

#### **1-3-1/- L'habitat spontané en dur :**

C'est un habitat en dur souvent inachevé qui donne un paysage laid, incohérent et incomplet. Ces ensembles d'habitation non conformes aux normes architecturales et urbanistiques sont localisés dans plusieurs sites dont les plus importants : Bencherghi, Sidi M'cid, cité El Emir Abdelkader, Boudraa Salah, 4<sup>ème</sup> Km, Boumerzoug, Sissaoui, El Menchar, Ben tellis, Rue de Roumanie, Bardo, Oued El Had, El Gammas ...etc.

Il a commencé à prendre une grande ampleur à partir des années 1980 puisqu'on a enregistré 5452 constructions en 2000 <sup>(1)</sup> ce qui représentait 6,22% du total des logements au recensés en 1998 et qui étaient de l'ordre de 87 651 logements dans la ville de Constantine. Cette situation résulte de l'absence d'une réglementation claire, du manque de suivi ainsi que du contrôle par les autorités locales.

Ces habitations construites sans permis de lotir ou de construire, nécessitent une réhabilitation, une restructuration et une régularisation notamment pour celles qui ont été bâties avant 1985 conformément au décret n°85-212 du 13 Août 1985. Des aménagements sont nécessaires (voies de passage, rues...) afin d'améliorer les conditions générales d'habitabilité comme le montre les photos n° (01) et (02).

---

<sup>(1)</sup> APC de Constantine.

Photo n° (01)



Cité Chaaba Rsas - Boumerzoug-

Photo n° (02)



Cité Ain Askar- Bardo-

### **1-3-2/- Les bidonvilles :**

Ce sont des constructions faites avec des matériaux de construction légers, parfois déjà utilisés, recyclés et peu onéreux (parpaing, tôle ondulée, éternit). On relève l'absence de fondations, de charpente. Les conditions de vie et d'hygiène sont presque absentes (AEP, Assainissement). Cet habitat de misère ne correspond à aucune norme urbanistique et esthétique. Selon la photo n° (03) ce sont de petites habitations d'un seul niveau que l'on retrouve implantées à la périphérie de la ville et généralement dans des zones à risque, délaissées et défavorables à toute forme d'urbanisation (lit majeur d'oued, versant abrupt...).

Photo n° (03)



Cité Bessif – Boumerzoug-

Cet habitat précaire, de misère et anarchique qui défigure la ville des ponts est réparti sur exactement 76 sites à travers les différents secteurs urbains.

**Tableau n° (08) : Etat des bidonvilles de la ville de Constantine.**

Secteur Urbain	Nombre de Gourbis	Nombre de famille	%
Mûriers	1192	1192	22,81
El-Kantara	1147	1398	21,95
Ziadia	0997	1016	19,08
Sidi Rached	0643	0780	12,30
El Gammas	0605	0662	11,58
Daksi	0478	0682	09,15
Boudraa Salah	0102	0103	01,95
05 Juillet	0032	0042	00,61
Bellevue	0030	0030	00,57
Total	5226	5905	100

Source : APC Constantine 2003

Comme l'indique le tableau ci-dessus, le secteur des Mûriers vient en tête avec 1192 constructions soit 22,81% du total, suivi par celui d'El -Kantara avec 1147 habitations soit 21,95% du total. Le plus faible taux est enregistré dans le secteur de Bellevue avec 0,57%.

Ainsi on remarque une grande concentration des bidonvilles dans les secteurs des Mûriers, d'El Kantara et de Ziadia qui ont à leur charge 63,84% des bidonvilles soit près des 2/3.

Mais l'éradication des bidonvilles demeure une des préoccupations majeures des autorités locales et centrales. A cet effet plusieurs opérations de destruction de ces bidonvilles avec le relogement de leurs habitants ont été engagées et cela depuis plusieurs années, sinon décennies.

Ainsi selon le tableau ci-dessous qui débute à partir de l'an 2000, c'est 5889 familles qui ont été évacuées vers les villes satellites et les villes nouvelles notamment celle d'Ali- Mendjeli. Celle-ci a accueilli presque toute la population de ces bidonvilles.

Cependant cette situation n'a pas évolué favorablement bien au contraire les services de la daïra de Constantine nous ont précisé que le nombre de gourbis qui a été recensé par les services de l'APC en 2003 s'est accru depuis cette date. Ils estiment que ce type d'habitat a continué à augmenter et cela dans une proportion variant entre 30 % et 50%.

**Tableau n° (09) : Bidonvilles éradiqués et relogement des ménages.**

Année de l'éradication	Bidonvilles éradiqués	secteur urbain	Nombre de familles relogées	Lieu de la nouvelle résidence
2000	Polygone 01 et 02	05 Juillet	340	Ali Mendjeli
	El Mansourah	Sidi Mabrouk	325	Ali Mendjeli
2001	New York	Mûriers	581	Ali Mendjeli et Bekira
2002	Kanes	El Kantara	931	Ali Mendjeli
	Route Est	Sidi Mabrouk	113	Ali Mendjeli
	Rahmani Achour	Sidi Rached	562	Ali Mendjeli
	La décharge publique	Sidi Rached	436	Ali Mendjeli
2003	Lentini	El Kantara	520	Ali Mendjeli et Massinissa
	Tanouji	El Kantara	963	Ali Mendjeli
2004	Terrain Boudiaf	Mûriers	30	Ali Mendjeli
	Boudraa Salah/ Usine de ciment	Boudraa Salah	45	Ali Mendjeli
	Mahchar de la commune	Sidi Rached	25	Ali Mendjeli
	Centre Khemisti	Sidi Rached	24	Ali Mendjeli
	Bidonvilles de la vieille ville	Sidi Rached	77	Ali Mendjeli
2005	Hamza	El Kantara	85	Ali Mendjeli
	Centre Kiamous Messoud	Sidi Mabrouk	06	Ali Mendjeli
	Cité 20 Août	Sidi Rached	47	Ali Mendjeli
	Terrain Bourssas	Sidi Rached	92	Ali Mendjeli
	Ben Zouid Achour	Mûriers	247	Ali Mendjeli
2006	Terrain Kaidi Abdallah et	Sidi Rached	440	Ali Mendjeli
<b>Total</b>			<b>5889</b>	

Source : La Daïra de Constantine 2006

C'est donc une situation encore loin de la normale que vit la ville de Constantine car beaucoup d'efforts sont à fournir notamment dans l'adoption et l'application d'un contrôle efficace et quotidien pour empêcher les reconstructions et les nouvelles constructions de gourbi.

### **1-4/- Logement individuel illégal :**

C'est le logement construit dans des zones urbanisables avec un permis de lotir et de construire mais il ne respecte pas les règles du lotissement et de la construction. Ceci l'empêche d'obtenir le certificat de conformité. Ce type d'habitat s'est multiplié avec la politique des lotissements qui a été lancée à la fin des années 1980 et cela pour répondre aux besoins de la population au moment où l'Etat ne parvenait plus à satisfaire tout seul ce besoin.

En réalité on a assisté à la production de logement individuel non conforme aux normes urbanistiques. Ce sont des logements ayant souvent la forme d'immeuble en R+3 et plus. Cet habitat ne respecte ni le coefficient d'occupation du sol (COS) ni le coefficient d'emprise du sol (CES) ni les servitudes.

Ces logements devenus informels, sans certificat de conformité, sont généralement des chantiers inachevés et interminables.

### **2/-Les espaces verts :**

Ils sont une nécessité particulièrement physique. Indispensables à la ville en tant que purificateur d'atmosphère, les espaces verts sont malheureusement peu nombreux dans la ville de Constantine. Ils ne couvrent que 71, 96 ha <sup>(1)</sup> répartis entre les forêts et les jardins publics.

Les jardins publics qui ont un rôle direct avec le citoyen sont gérés par l'APC. Leur nombre s'élève à 16 et ils occupent 4,45 ha. Si théoriquement à l'échelle nationale chaque citoyen bénéficie de 2 m<sup>2</sup>, le Constantinois ne dispose que de 0,33 m<sup>2</sup>. Mais ce taux est encore à nuancer, à relativiser car beaucoup de jardins publics sont délaissés, abandonnés.

Un meilleur urbanisme exigera le développement de la végétation en sol urbain (espace privé et public). Elle redonnera à la ville une salubrité qu'elle a perdue depuis longtemps et elle créera de beaux paysages qui donneront le goût de la promenade à la population.

### **3/-Le transport :**

Le réseau routier urbain de Constantine est d'une longueur de 500 Km <sup>(2)</sup>. Il s'est adapté tant bien que mal à son site particulièrement difficile. La majorité des voies de circulation a une caractéristique moyenne comprise entre 6 et 9 m <sup>(3)</sup>. L'état du réseau varie entre l'assez bon et le mauvais dans les quartiers périphériques comme celui d'El Gammas, El- Riad, Ben Chergui, cité Frères Arafa...etc.

---

<sup>(1)</sup> : نمول مسعود/ تقييم المخاطر البيئية للمناطق الحضرية مثال مدينة قسنطينة (مذكرة ماجستير)، 2003-2004 -صفحة 204.

<sup>(2)</sup> مريم بن مشيش / النقل الحضري في قسنطينة الكبرى، السياسات، التخطيط والتنظيم (مذكرة ماجستير)، 2004 -

<sup>(3)</sup> : Rapport d'étude de faisabilité d'une ligne de Tramway a Constantine/ diagnostique sur les conditions des déplacements- direction des transports- Novembre 2004.

Ce réseau routier interne qui occupe une importante surface est en bute à plusieurs problèmes dont nous retenons :

- la dégradation de l'état des routes suite aux accidents naturels (pentes), le manque d'entretien et le mauvais revêtement.
- L'exiguïté des routes.
- la croissance du parc automobile qui s'est traduite par une élévation et une densification du trafic particulièrement aux heures de pointes. En effet, la moitié de la voirie est complètement saturée ou à la limite de saturation et plus de 33% du réseau de voirie supporte un trafic intense <sup>(1)</sup>. Ainsi plus de 50% des voies saturées se trouvent au centre ville, ou dans sa proche périphérie. A titre d'exemple :
- Dans les voies complètement saturées, nous avons un taux de saturation égal ou supérieur à 100% (Bd de la République, Avenue Kaddour Boumedous, rue du Dr. Calmet).
- Dans les voies à la limite de la saturation le taux est compris entre 80 et 100% (Rue Aouati Mustapha, Pont Sidi Rached, Kaddour Boumedous –niveau du Ciloc- et Route de Batna).
- Dans les voies à circulation dense le taux varie entre 60 et 80% (Rue Rahmani Achour- Rue Beghriche Mustapha- Rue Kitouni- Pont El Kantara et RN°3).
- Dans les voies à circulation fluide le taux est inférieur à 60%.

Les taux que nous avons présentés résultent d'une enquête réalisée en 2004 par la Direction du transport. Il est fortement probable qu'actuellement ces taux soient plus élevés et que le niveau de saturation du reste du réseau est très important.

La connaissance des flux de transport, notamment les problèmes d'embouteillage et les difficultés de stationnement sont un préalable évident aux actions d'urbanisme car elles font partie de la ville et de son image. La prise en charge de l'ensemble de ces problèmes contribuera à diminuer la densité du trafic qui engendre des conséquences négatives (retard des véhicules de sécurité et d'urgence, perte de temps et de carburant, pollution atmosphérique, stress des conducteurs allant parfois jusqu'à la violence...).

A cet effet des travaux d'envergure ont été lancés qui permettront de désembouteiller la circulation urbaine comme les trois tunnels ou trémie (deux sur la route menant à Ain El Bey et une au rond point de la mosquée Emir Abd El Kader). Mais ce sont, sans aucun doute, le Tramway et le Téléphérique qui contribueront d'une manière décisive à résoudre les problèmes de transport urbain de Constantine.

---

<sup>(1)</sup> : Rapport d'étude de faisabilité d'une ligne de Tramway a Constantine/ diagnostique sur les conditions des déplacements- direction des transports- Novembre 2004.

#### **4/- Le commerce :**

Depuis des siècles, Constantine est connue pour être une grande place commerciale dans le commerce de détail ou de gros. A cet effet on relève le commerce de presque tous les produits (alimentaire, vestimentaire, ameublement, papeterie, quincaillerie, restauration...). En l'an 2000 la densité des commerces était de 56,4 commerce / hectare au niveau du noyau central avec 2536 locaux commerciaux<sup>(1)</sup>.

Ce développement frénétique des activités commerciales n'a pas été suivi et contrôlé par les structures en charge de ce secteur. En effet suite à son évolution et à sa transformation accélérées, beaucoup de commerçants exercent leurs activités ou ils l'a transforment sans déclaration ou avec une fausse déclaration. Il en résulte une situation opaque, désorganisée, caractérisée par des commerces qui exercent dans des conditions irrégulières car démunis de conditions de sécurité, d'hygiène. En outre innombrables marchés informels créés dans la ville sont souvent des lieux d'insécurité, des espaces pollués et des paysages qui défigurent son image de marque.

---

<sup>(1)</sup> سراج محمد لياس (2002): المركزية التجارية في مدينة قسنطينة- (مذكرة ماجستير) - ص 57 و 116

## **Conclusion**

Constantine, la métropole de l'Est Algérien, a connu depuis l'indépendance un développement urbain passablement planifié car il s'est opéré d'une manière désordonnée. Il a débuté par sa banlieue, sa proche périphérie puis il s'est étendu à ses villes satellites. Il a résolu, en son temps des problèmes, mais il en a produit d'autres :

- la dégradation et la vétusté du cadre bâti de la vieille ville s'est accentuée.
- La multiplication des bidonvilles et de l'habitat spontané en dur dans la ville.
- Le manque de prévoyance et de vigilance a abouti à la formation de glissements de terrain qui menacent presque 15 000 constructions.
- Un déficit chronique de logements lié à l'accroissement naturel évalué à près de 10 000 unités.
- Une rareté des espaces verts qui sont nécessaires à l'environnement.
- Un sous dimensionnement du réseau routier qui est soumis à une dégradation continue.
- Une concentration des équipements et des services et une prolifération du commerce informel.

Dans ces conditions, ce développement urbain inapproprié et inadapté, dont on mesure aujourd'hui les multiples aspects négatifs (sous équipement, désordre, paysage discontinu, inachevé et imparfait) ne résulte-t-il pas d'une mauvaise gestion due à une absence de gouvernance urbaine ? Et de ce fait qu'est ce que la gouvernance urbaine ?

## CHAPITRE II

### DE LA GOUVERNANCE URBAINE

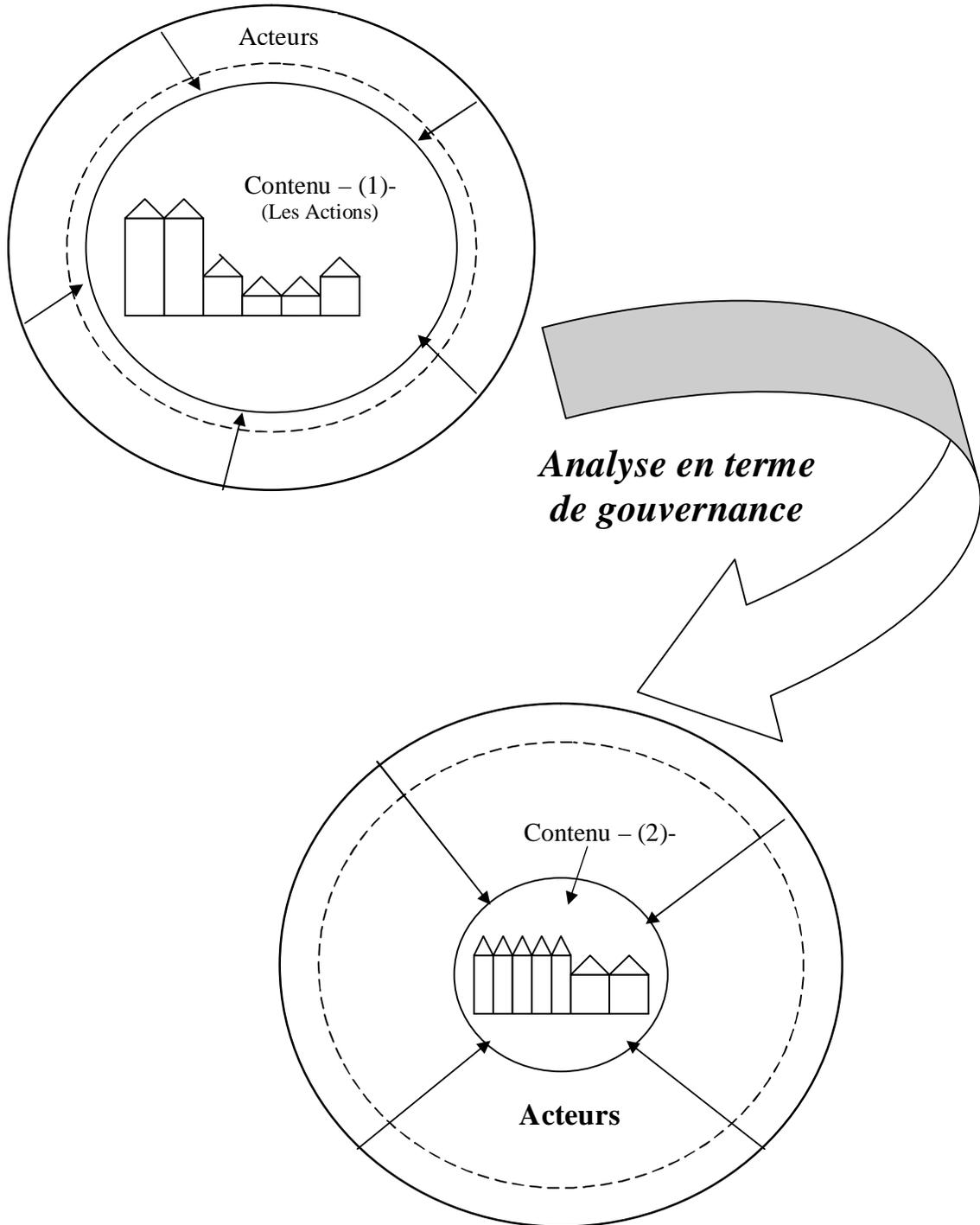
Le réseau urbain actuel est le produit de plusieurs facteurs qui sont à la fois naturels, historiques, politiques, économiques, culturels et sociaux. Il est aussi le résultat d'un long processus d'évolution qui a connu plusieurs épisodes. On relèvera que certains facteurs ont eu une influence directe alors que d'autres n'ont eu que peu d'une influence sur le territoire national. Ainsi la région littorale a été considérablement développée durant la période coloniale et elle a été le siège d'une importante urbanisation contrairement aux régions intérieures qui ont été délaissées, sous équipées. Ceci a abouti, à un premier niveau, à la formation de disparités spatiales. Un deuxième niveau de disparités est apparu dans la période suivante c'est-à-dire « post coloniale » en raison de la décision de l'Etat algérien de renforcer ces zones déjà développées. Pour résoudre cette problématique des disparités l'Etat a promulgué des lois et a mis en place des outils de planification économique et spatiale. Ces derniers qui se retrouvent du niveau national (SNAT) jusqu'au niveau local (POS) ont pour objectif de réduire les disparités régionales et de maîtriser l'urbanisation.

Devenu un pays dont la majorité des habitants réside dans des villes, l'Algérie est désormais et plus que jamais confrontée à des problèmes de villes, de cités, qui s'accroissent et s'amplifient avec le temps. Cela signifie que la problématique du développement et de la gestion urbaine demeure posée. Est-ce l'application des lois et des outils d'aménagement qui est en cause ? Est-ce la collaboration entre les différents acteurs qui interviennent à la production urbaine qui est imparfaite sinon inexistante ? La recherche des solutions aux problèmes posés aux villes ne nécessite-elle pas le recours à des intervenants et des acteurs multiples afin d'avoir un diagnostic fondé sur une vue plurilatérale ?

C'est dans le cadre de différents travaux de cette recherche, à la fois théoriques et pratiques, qu'est apparue une nouvelle manière d'analyser les différents actes de responsabilité. Cette reformulation s'est accompagnée d'une nouvelle terminologie. C'est donc la forme, la conception, du contenant de toute politique qui est examinée en priorité.

De ce fait le contenu de toute politique d'aménagement, de tout acte de gestion et de production, dérive ou bien est le produit du contenant. C'est dans ces conditions que la notion de « gouvernance » est apparue. Ce sont donc les acteurs qui font, modifient, transforment la politique urbaine.

**Schéma N° 01 :**



Source : Travail personnel

La gouvernance, ce nouveau terme, voit son utilisation généralisée. Il revêt aujourd'hui des significations multiples comme gouvernance des entreprises, gouvernance mondiale, gouvernance locale, gouvernance des régions, gouvernance urbaine. Nous tenterons de cerner dans ce chapitre ce nouveau concept à travers ses définitions et ses enjeux.

## **1/- Historique et origine de la gouvernance :**

D'une manière générale tous les concepts nouveaux ont des synonymes qui ont été utilisés dans les décennies ou les siècles passés car les sciences ont connu des progrès depuis l'aube des civilisations et par conséquent nous exploitons toujours cet héritage en le transformant, en le modernisant. Dans ces conditions et partant de la définition qu'un concept est une construction intellectuelle élaborée en vue de caractériser une situation donnée, il est tout à fait certain que le concept de gouvernance n'est pas un concept nouveau au sens premier du terme.

En effet le mot gouvernance se retrouve déjà sous la plume d'un juriste anglais qui écrivait au quinzième siècle un livre intitulé «The governance of England ». Celui-ci avait déjà un sens proche du sens actuel. En remontant dans l'histoire ancienne on retrouve des termes qui lui sont proches et utilisées en filigrane par les philosophes de l'Antiquité <sup>(1)</sup> pour décrire et analyser la conduite de la politique de la Cité.

Ce terme est réapparu il y a un peu plus d'un demi siècle chez des économistes américains. En effet le jeune économiste Ronald Coase a publié un article intitulé « The Nature of The firm » en 1937 dans lequel il avance l'idée que l'émergence d'une firme économique sur le marché dépend avant tout de ses modes de coordination internes. Ils lui permettront de réduire les coûts des transactions.

Cette conception a été redécouverte et reprise dans les années 1970 par d'autres économistes dont Oliver Williamson. Ses travaux insistent sur les moyens et les méthodes de gouvernance mis en oeuvre par la firme économique pour mener des coordinations fortes et efficaces <sup>(2)</sup>. Plus proche de nous et durant les années 1980 c'est le terme de « Corporate Gouvernance » c'est-à-dire gouvernance d'entreprise (américaines) qui est particulièrement mis en avant.

Ce furent donc les sciences économiques qui ont joué un rôle très important dans la renaissance du terme gouvernance. Cette-ci tire son origine du monde de l'entreprise qui fonctionne avec des configurations de partenariat très différentes (marché économique, secteur privé, secteur public, pouvoir public...).

---

<sup>(1)</sup> : G. Cavalier : Introduction à la notion de gouvernance - journée d'étude « territoire et sécurité » - ENA. Paris du 23.11.1999 - <http://www.ena.fr>.

<sup>(2)</sup> : LORRAIN Dominique : administrer, gouverner, réguler, in gouvernance : les annales de la recherche urbaine n°80-81 décembre 1998/ p.85.

Par ailleurs, cette notion a été reprise par les chercheurs en sciences politiques anglaises à la fin des années 1980 car le gouvernement anglais leur a financé un programme de recherche portant sur la reconstitution du pouvoir local au même moment où il a décidé de renforcer la centralisation du pouvoir central et la privatisation de certains services publics. Ces chercheurs ont alors créé le terme de « Urban Gouvernance » pour dénommer leurs études. Depuis, cette notion a été reprise par d'autres pays européens, pour qualifier l'étude des pouvoirs locaux. La France a adopté cette terminologie en la traduisant dans sa langue par « Gouvernance urbaine ».

## **2/- Définition de la gouvernance :**

Le mot gouvernance provient du verbe gouverner qui signifie : exercer l'autorité politique – conduire – diriger – commander – maîtriser – dominer.

La gouvernance est « *le modèle ou la structure qui émerge dans un système socio-politique en tant que résultat de l'interaction commune de tous les acteurs en présence. Ce modèle ne peut être réduit à un seul acteur ou à un groupe d'acteurs en particulier. Ainsi par gouvernance on entend guider, orienter, une action. Il s'agit donc du processus par lequel les organisations humaines, qu'elles soient privées, publiques ou civiques, prennent elles-mêmes la barre pour se gouverner* »<sup>(1)</sup>.

La gouvernance c'est précisément « *la capacité des sociétés humaines à se doter de systèmes de représentation, d'institution de règles, de procédures, de moyens de mesure, de corps sociaux capables de gérer les interdépendances de façon pacifique. Alors c'est le système de régulation de l'être vivant complexe que constitue une société humaine : ce qui gère à la fois le fonctionnement interne et les relations avec le monde extérieur, ce qui tout à la fois garantit la stabilité et permis l'adaptation* »<sup>(2)</sup>. Elle permet alors « *de rendre compte de l'articulation des régulations, de processus politiques et sociaux d'intégration, d'élaboration de projets collectifs, d'agrégation de différents intérêts recomposés et représentés sur une scène extérieure* »<sup>(3)</sup>.

Cette conception est adoptée par des courants de pensée politique différents. Ce terme est désormais largement utilisé à la suite des transformations des formes de l'action publique qui a connue un grand dysfonctionnement et qui s'est traduite par l'émergence de nouvelles modalités de régulation publique. Cette nouvelle pratique se caractérise par un processus de décision collectif

---

<sup>(1)</sup> : J. Kociman : Finding, spéculations and recommandations « Modern gouvernance » sage. London. 1993.

<sup>(2)</sup> : J. Français noubel : The Transitioner. Org « gouvernance », dernière modification, 18.08.2004.

<sup>(3)</sup> : Patrick Le Galès : *Les sociétés d'économie mixte locales*, in *Le gouvernement des villes. Territoire et pouvoir*, Ed. Descartes & Cie, 1997, pp. 24 (CDU 35582)

suite à la négociation et la coopération entre tous les types d'acteurs qu'ils soient public, privé, membre de la société civile, citoyens autour d'un projet à intérêt et à objectif commun.

De ce fait la gouvernance se définit comme étant un concept (nouveau) désignant la bonne gestion des ressources matérielles et humaines et des relations qui les lient. Elle est présentée tout à la fois comme modèle d'analyse, comme approche et comme méthode de gestion. Se proposant comme étant l'art et la manière d'orienter, de gérer et de gouverner elle rassemble et coordonne l'action des diverses organisations et acteurs (collectivités territoriales, entreprises, associations.) qui interviennent, avec leur propres règles, pour trouver une solution aux enjeux collectifs et cela à tous ses niveaux.

### **3/- La bonne gouvernance :**

Ce sont les économistes de la Banque Mondiale et du Fond Monétaire international (FMI), qui ont introduit le concept de bonne gouvernance à la fin des années 1980 pour qualifier la gestion des Etats et les modes de gestion des marchés. C'est aussi un instrument mis en avant par les organisations internationales pour échapper et se défaire des reproches et accusations qui leur sont faites par des pays en voie de développement et cela à la suite des échecs répétés de leurs programmes économiques.

Ainsi la Banque Mondiale traduit la gouvernance comme étant la manière par laquelle le pouvoir est exercé dans la gestion des ressources économiques et sociales d'un pays au service du développement <sup>(1)</sup>. Pour atteindre la bonne gouvernance elle énumère quatre (4) conditions <sup>(2)</sup> :

- 1- l'instauration d'un Etat de droit qui garantit la sécurité des citoyens et le respect des lois.
- 2- La bonne administration qui exige une gestion correcte et équitable des dépenses publiques.
- 3- La responsabilité et l'imputabilité qui imposent que les dirigeants rendent compte de leurs actions devant la population.
- 4- La transparence qui permet à chaque citoyen de disposer.

Les quatre conditions citées précédemment sont présentées comme étant également un moyen qui permet l'amélioration de la démocratie dans les pays du Tiers Monde. Cela veut dire la participation, la transparence, l'efficacité et la responsabilité de la population au développement de leurs pays. Hâtivement, les détracteurs et les adversaires de cette méthode (la bonne gouvernance) ont opposé l'Etat à la société civile et à la décentralisation.

---

<sup>(1)</sup> : <http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/accueil/bibliographies/gouvernance/biblio3.htm>

<sup>(2)</sup> : SMOUTS Marie-Claude, *Du bon usage de la gouvernance en relations internationales*, in La gouvernance. in Revue internationale des sciences sociales, n° 155, mars 1998, pp. 88 (CDU 37333)

#### **4/- L'apparition du concept de gouvernance urbaine :**

Aujourd'hui dans notre pays et ailleurs dans le monde ce concept est à l'ordre du jour. Il fait partie des programmes de travail. Les organisations nationales et internationales lui consacrent d'innombrables colloques et séminaires. Cette attention renouvelée a pour origine les problèmes qui touchent les villes. En effet le mouvement d'urbanisation qui est en train de transformer nos sociétés est alimenté par deux grandes dynamiques qui sont la croissance démographique et la mondialisation.

Les raisons les plus importantes qui ont permis l'apparition de la notion de gouvernance urbaines se résument en :

1- la mondialisation des échanges s'accompagne d'une ségrégation sociale renforcée (écart grandissant entre population riche et population pauvre). Elle rend les Etats impuissants face à ce type d'évolution qui débouche sur un chômage accru et sur l'apparition et la généralisation de la pauvreté.

2/- la mondialisation des marchés et de la production, la globalisation financière et la situation particulière dans laquelle évoluent les entreprises produit des conséquences que ne parviennent plus à gérer les pouvoirs publics. De ce fait la gouvernabilité des Etats est mise à mal par un processus de fragmentation qui touche à la fois l'espace, les groupes sociaux et les activités économiques et cela à toutes les échelles. Dans ces conditions les gouvernements ne parviennent plus à réduire ces inégalités et à assurer la cohésion sociale à l'intérieur de leur territoire même. Face à cette situation et sans que cela soit paradoxal, les populations ont pris conscience de l'impuissance des responsables politiques et les citoyens se sentent peu écoutés et peu associés aux décisions qui les concernent.

3/- l'imprévisibilité de l'avenir car des bouleversements politiques, économiques, ont eu lieu sans l'apparition de signes avant coureurs.

4/-la multiplication des institutions et des organismes (agences, offices..) qui interviennent dans un territoire donnée ajoutée aux efforts de décentralisation des pouvoirs a abouti en réalité à une superposition des acteurs. Cela a conduit à un émiettement du pouvoir puisque interviennent sur un même territoire des autorités politiques de différents niveaux administratifs. Ce processus de fragmentation fait entrer la ville dans une phase d'instabilité, d'incertitude, car il devient de plus en plus difficile pour les pouvoirs publics de prendre des décisions irrévocables.

5/- la déconnexion entre les autorités politiques et les citoyens expliquerait quant à elle la défaillance de l'action publique.

Il s'avère donc que les nouvelles formes d'intégration, de croissance, d'échanges et les nouveaux facteurs qui poussent à l'éclatement et à l'inégalité des villes pose en définitif la question de la gouvernance urbaine. Aujourd'hui l'une des voies nouvelles qui est en phase avec la modernité et la mondialisation serait « la gouvernance urbaine ».

## **5/- La Gouvernance urbaine selon plusieurs auteurs :**

Ce nouveau concept est défini différemment selon les points de vue et selon les auteurs. La gouvernance urbaine renvoie ainsi aux « *fonctions et actions de gouvernement mais sans l'idée d'uniformisation, rationalité, standardisation. Elle suppose une plus grande diversité dans la manière d'organiser les services, une plus grande flexibilité, une variété des acteurs, voire une transformation des formes que peut prendre la démocratie locale* ». <sup>(1)</sup>. La gouvernance urbaine signifie également « *la prise en compte du déplacement des barrières entre acteur public et acteur privé et le brouillage des repères traditionnels* » <sup>(2)</sup>.

Le concept de gouvernance peut être défini sur le plan sociologique d'une part en termes de capacité à intégrer, à donner forme aux intérêts locaux, organisations et groupes sociaux, et d'autre part en terme de capacité à les représenter à l'extérieur, à développer des stratégies plus au moins unifiées en relation avec le marché, l'Etat, les autres villes et niveaux de gouvernement <sup>(3)</sup>. Elle peut constituer une clef efficace pour la gestion urbaine mais aussi pour le bien social <sup>(4)</sup>.

La gouvernance urbaine est utilisé à la fois comme une catégorie d'acteurs et comme une catégorie d'analyse, c'est à dire qu'elle est tantôt mobilisée pour décrire ce que la réalité devrait être et tantôt ce qu'elle est. On peut dégager deux grandes approches très différentes de la gouvernance : une approche normative et une approche analytique <sup>(5)</sup>.

1-Approche normative : la gouvernance renvoie essentiellement à une norme ou à un instrument de management public. Elle est présentée souvent comme « la solution miracle » à un problème donné et elle devient un outil d'élargissement de la participation au processus de décision.

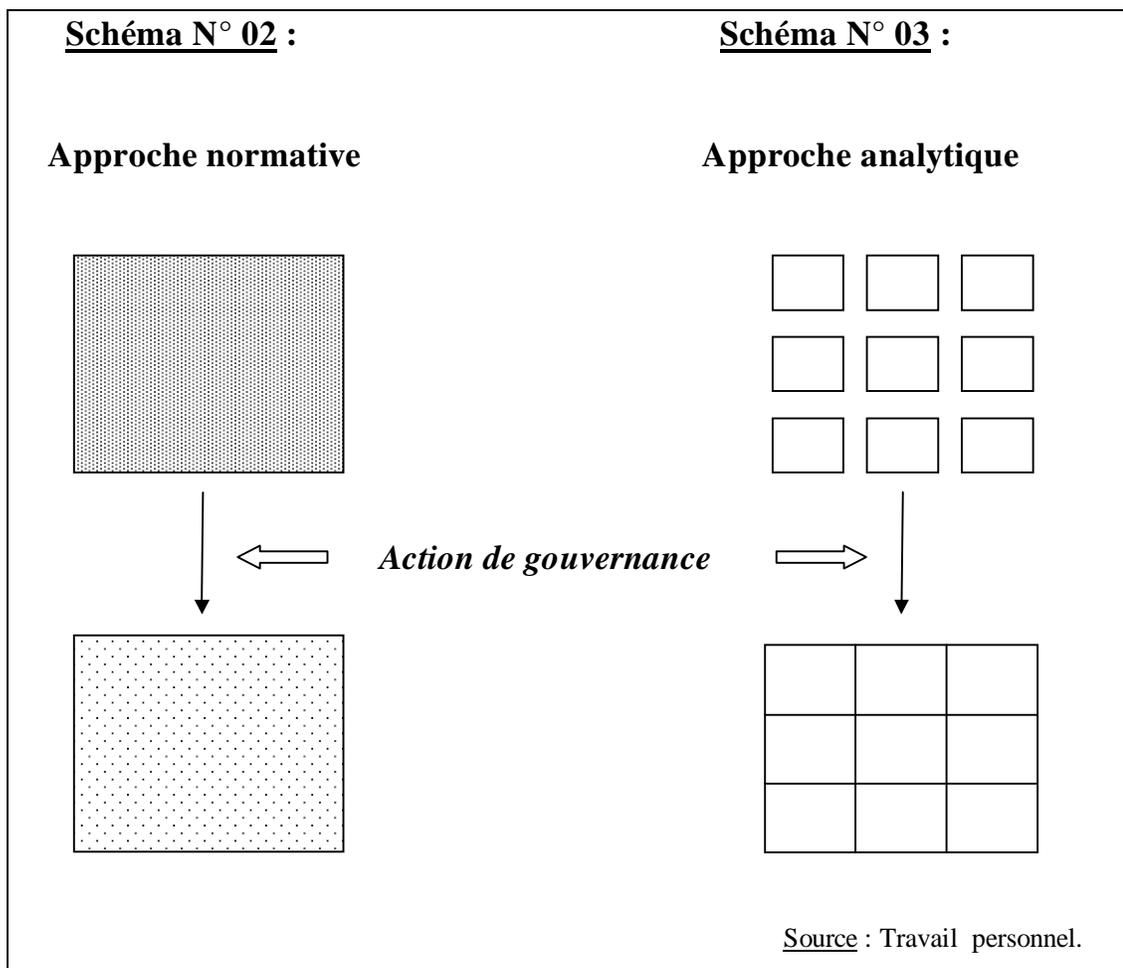
2-Approche analytique : la gouvernance est une grille de lecture des transformations de l'action publique et en particulier celui de l'action publique territoriale. Elle devient une modalité d'action qui tantôt remplace, tantôt complète le modèle gouvernemental traditionnel par des logiques coopératives à partir d'un constat de pluralisation des modes de gouvernement et des acteurs des décisions. Comme s'est montré dans le schéma suivant :

---

<sup>(1)</sup>-<sup>(2)</sup> : p. le Galais : « Du gouvernement des villes a la gouvernance urbaine ». Revue Française de sciences politique n°1-1995.

<sup>(3)</sup>- <sup>(4)</sup> : Vue sur la ville, gouvernance urbaine et actualité n°03-juin 2002-p.01.

<sup>(5)</sup> : Vue sur la ville, la gouvernance urbaine comme enjeu et durabilité p03.



La gouvernance peut ainsi « aider à saisir les nouvelles relations qui se mettent en place entre les différents acteurs publics et non publics, en particulier au niveau urbain, dans la « coproduction » de l'action publique » <sup>(1)</sup>. Elle désigne « la bonne gestion des ressources matérielles et humaines et des relations qui les lient, constitue aujourd'hui une référence pour les différents acteurs politiques –économiques et sociaux en tant qu'exigence de recherche de consensus large et efficace autour des programmes et des actions nécessaires dans le devenir d'un groupe, d'un espace commun, d'une cité efficace autour des programmes et des actions nécessaires dans le devenir d'un groupe, d'un espace commun, d'une cité » <sup>(2)</sup>.

Elle « évoque l'idée d'une gestion locale souple, stratégique et négociée combinant des logiques publiques et privées et prenant en compte les demandes des citoyens » <sup>(3)</sup>.

<sup>(1)</sup> : Vue sur la ville, la gouvernance urbaine comme enjeu et durabilité p 05.

<sup>(2)</sup> : Université de printemps de l'architecture CHEFCHAOUEN « architecture, qualité urbaine et gouvernance » 2-3 et 04/05/2002.

<sup>(3)</sup> : Abdelghani Abouhane, enjeux urbains et luttes d'institutions dans les villes Marocaines.

La gouvernance urbaine « *c'est la capacité et la co-responsabilité de projet, c'est la possibilité d'établir un cadre collectif d'action solidaire, de réflexion stratégique reliant les principaux acteurs autour du niveau de décision politique* » <sup>(1)</sup>. Dans ces conditions elle devient le moteur de la production urbaine car elle renvoie à la notion de gouvernement (local) c'est-à-dire au faiseur de la ville ou de la cité.

Elle permet l'identification des projets urbains (opportunités, taille, financement...) et elle permet la reconnaissance des acteurs du projet urbain à savoir les pouvoirs politiques (les élus, les représentants de l'Etat), les pouvoirs techniques (les administrations), les corps de métiers (les experts), la société civile (associations). En outre elle permet l'exercice de la démocratie par l'intégration des citoyens et finalement elle définit la forme urbaine, la forme de la ville et elle nous éclaire sur les conditions de son développement.

## **6/-La définition de la gouvernance urbaine :**

Toutes ces définitions émises par différents auteurs nous montrent l'intérêt et l'importance que représente la notion de « GOUVERNANCE URBAINE ». Celle-ci est une notion par laquelle on veut cerner tous les problèmes d'un territoire c'est-à-dire en connaître les causes et c'est également une méthode qui permet de résoudre définitivement les problèmes qui existent dans ce territoire et cela par la connaissance de sa genèse, de son évolution et de son état actuel.

En tant que mode de gestion urbaine c'est la coopération – coordination entre plusieurs acteurs publics et privés (les 3P : public – privé - partenariat) ainsi que l'implication du citoyen autour d'une seule décision. Les citoyens partagent en effet un objectif commun qui est celui d'agir collectivement pour améliorer les conditions de vie de tous. A chaque niveau le partenariat doit pouvoir se concrétiser autour d'une stratégie commune, d'un cadre collectif d'intervention donnant du sens à l'action urbaine. Alors il est nécessaire de créer les conditions adéquates c'est-à-dire de nouveaux lieux et espaces de débat public pour que les citoyens et les délégués de la société civile puissent se rencontrer, connaître leurs intérêts communs et prendre une décision collective.

L'utilisation de l'expression « Bonne gouvernance » est acceptée, admise, quant on observe une intensification des partenariats public - privé, une réhabilitation réelle du rôle du citoyen dans la gestion des villes. Toutes les villes peuvent bénéficier d'une bonne gouvernance si elles s'assurent que les décisions sont prises dans l'intérêt général. Par contre l'absence de partenariat, de coordination aboutit à des situations extrêmes de non gouvernance.

---

<sup>(1)</sup> : G. Cavalier : Gouvernance Urbaine/ Gouvernance note de synthèse. .

## **7/- Les enjeux de la gouvernance urbaine :**

C'est d'une manière progressive que le consensus s'est réalisé dans le monde entier autour de la notion de « gouvernance urbaine ». Cela impliquait aussi que les gouvernements nationaux ne devraient pas contrôler directement l'aménagement et la gestion des zones urbaines mais qu'ils devraient plutôt agir comme facilitateurs en créant un environnement de solidarité entre les autorités locales, les entreprises du secteur privé et les organisations communautaires. En plus, la décentralisation des pouvoirs de l'autorité du gouvernement national au profit des élus locaux peut encourager la pratique démocratique. Par conséquent toute réforme dont l'objectif est une décentralisation au profit des grandes villes constitue plusieurs enjeux essentiels.

### **7-1/- L'enjeu social :**

En raison du processus flagrant d'éclatement et de fragmentation des pouvoirs publics dans les villes il est nécessaire de créer un nouveau processus dont l'objectif est la recomposition d'une part par l'intégration des groupes sociaux et des acteurs publics et privés et d'autre part par la coordination entre les différents acteurs sans oublier l'implication effective des citoyens. Pour les pouvoirs publics cet enjeu de la gouvernance urbaine est la réussite de la reconstruction de l'unité sociale de la ville et le rétablissement de la cohérence sur le territoire urbain.

### **7-2/- L'enjeu économique :**

La mondialisation et la décentralisation placent les villes au cœur de la compétition économique. Dans ce cadre la gouvernance urbaine exige pour toute ville l'élaboration de projets collectifs qui lui permettent de s'intégrer dans le marché économique et de s'adapter à ses transformations. Elle remet en cause le modèle productiviste (fordiste) en proposant un fonctionnement de la ville et dans un contexte de collaboration.

La finalité de la gouvernance doit être collective et non pas au profit de quelques individus ou de quelques groupes. La ville est conçue aussi comme étant un système qui doit être envisagé dans sa globalité puisque c'est une unité complexe dans laquelle le tout et les parties sont relationnels, complémentaires et auto organisateurs. C'est dans ce contexte précis que cette notion de gouvernance a fait son entrée dans les problématiques de l'aménagement du territoire et dans les problématiques de la ville en particulier.

## **8/- L'apparition de ce nouveau concept en l'Algérie :**

L'apparition de cette notion, d'une manière officielle dans notre pays, est très récente. Elle figure dans la loi n°06-06 du 20 février 2006, portant loi d'orientation de la ville. Son objet est de définir les éléments de la politique de la ville dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire et du développement durable. Elle prône la déconcentration, la décentralisation et la gestion de proximité et la bonne gouvernance.

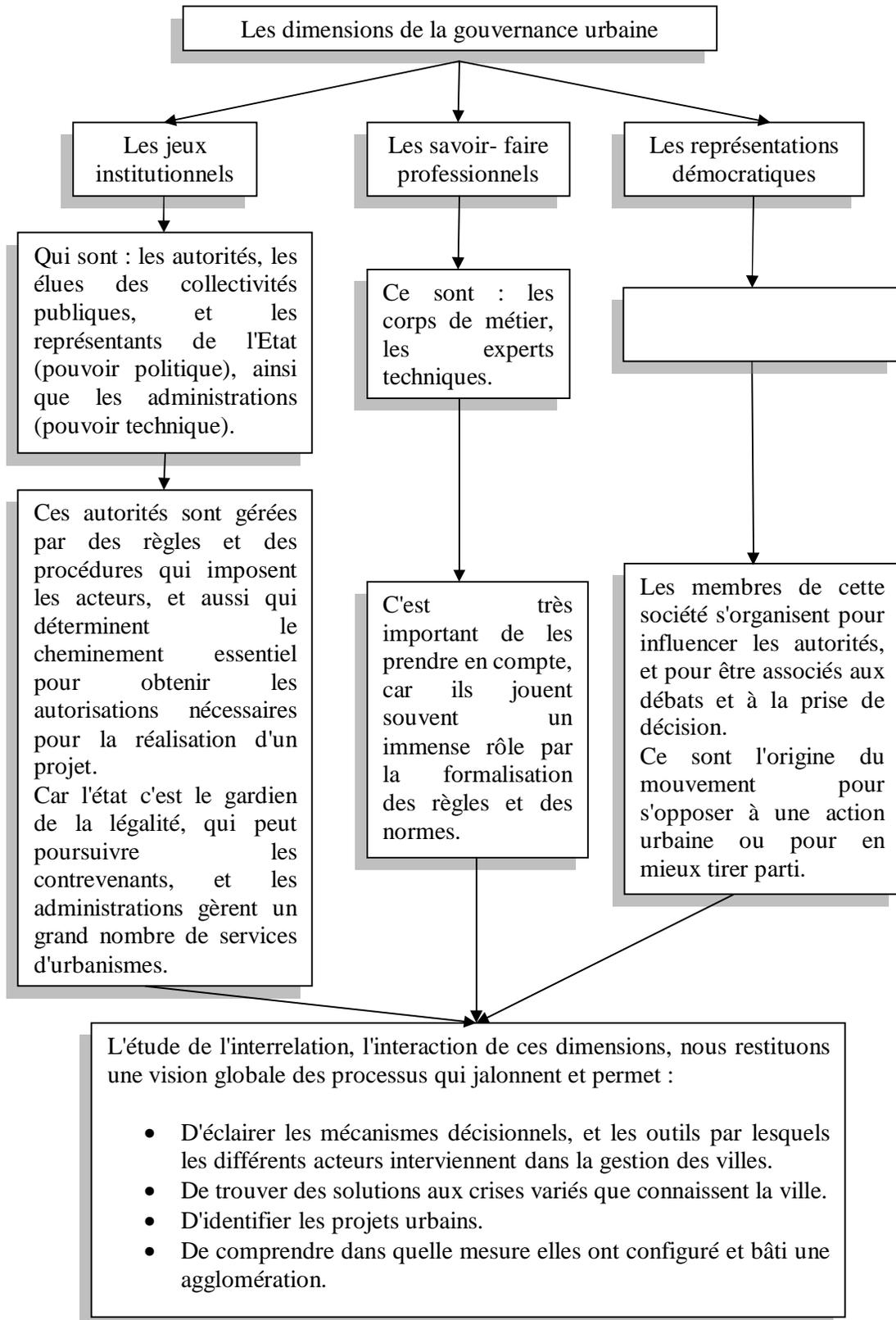
Ce concept a été mentionné dans plusieurs articles de cette loi :

- **Article 02** : Les principes généraux de la politique de la ville sont :
  - La coordination et la concertation : selon lesquels les différents secteurs et acteurs concernés oeuvrent ensemble pour la réalisation d'une politique de la ville organisée de manière cohérente et optimale, à partir des choix arrêtés par l'Etat et des arbitrages communs.
  - La déconcentration : selon laquelle des missions et attributions sectorielles sont confiées au niveau local aux représentants de l'Etat.
  - La décentralisation : selon laquelle les collectivités locales disposent de pouvoirs et d'attributions qui leur sont dévolues par la loi.
  - La gestion de proximité : selon laquelle sont recherchés et mis en place les supports et procédés destinés à associer, directement ou par le biais du mouvement associatif, le citoyen à la gestion des programmes et actions concernant son cadre de vie et d'en apprécier et évaluer les effets engendrés.
  - La bonne gouvernance : selon laquelle l'administration est à l'écoute du citoyen et agit dans l'intérêt général dans un cadre transparent.
  - L'information : selon laquelle les citoyens sont informés de manière permanente, sur la situation de leur ville, sur son évolution et sur ses perspectives.
  
- **Article 11** : Dans cet article le volet de la gestion a pour objectif de promouvoir la bonne gouvernance à travers :
  - Le développement des modes de gestion rationnelle en utilisant des moyens et procédés modernes.
  - Le renforcement et l'amélioration de la qualité des prestations de service public.
  - La réaffirmation de la responsabilité des pouvoirs publics et la participation du mouvement associatif et du citoyen dans la gestion de la ville.

- Le renforcement de la coopération intervilles.
  
- **Article 14** : Les pouvoirs publics définissent la politique de la ville en :
  - Réunissant les conditions de concertation et de débat entre les différents intervenants dans la politique de la ville.
  - Concevant et en mettant en œuvre des politiques de sensibilisations et d'information destinées aux citoyens. Favorisant le partenariat entre l'Etat, les collectivités territoriales et les opérateurs économiques et sociaux pour la mise en œuvre des programmes de la politique de la ville, ...etc.
  
- **Article 17** : Conformément à la législation en vigueur, les citoyens sont associés aux programmes relatifs à la gestion de leur cadre de vie, notamment leur quartier. L'Etat veille à réunir les conditions et les mécanismes permettant d'associer effectivement le citoyen aux programmes et actions concernant la politique de la ville.
  
- **Articles 26** : Il est créé un observatoire national de la ville, rattaché au ministère chargé de la ville. Parmi ses missions : " la participation à la promotion de la coopération internationale dans le domaine de la ville; la proposition au gouvernement, d'un cadre d'actions permettant de promouvoir la participation et la consultation des citoyens; ...etc. »

Ainsi l'utilisation de cette nouvelle notion dans plusieurs articles de la loi d'orientation de la ville nous montre sa grande importance. Elle est devenu l'un des principes essentiels de la ville.

## Conclusion



Source : Synthèse des rapports de recherche COST -C-2 Suisse- Grandes infrastructures de transports, forme urbaine et qualité de vie - Antoine Bailly- Mars 2001 + Traitement personnel.

## **Conclusion de la première partie**

La croissance urbaine de Constantine s'est accentuée et s'est accélérée durant ses dernières décennies rendant de plus en plus difficile son développement dans un cadre harmonieux. Le processus d'urbanisation n'a pas obéi à une logique claire. La dynamique a pour base en partie l'explosion démographique mais également l'absence de mécanisme régulant son développement et sa gestion. Le rapide diagnostic réalisé est édifiant.

Il en a résulté une situation caractérisée par une extension des tissus urbains qui est incontrôlée et inappropriée. Cela a abouti à la multiplication des problèmes urbains qui sont devenus des défis majeurs à relever. Les bidonvilles, les disparités socio-économiques, la pollution, la circulation, et l'insécurité sont des constantes incontournables.

La question de gestion de la métropole est devenue de plus en plus difficile. Les instruments de planification, de gestion, sont-ils devenus inefficaces ? Apparemment la multiplication des intervenants, des responsables élus ou techniques n'a pas contribué à redonner à la ville ses qualités.

Pour pouvoir identifier et comprendre les problèmes d'urbanisation, une nouvelle démarche, une nouvelle orientation dans la gestion des villes est apparue. En effet « la gouvernance urbaine » contribue à une multiplication des acteurs (l'Etat, administration, collectivité locale, organisme, promoteur, entrepreneur,...) et également l'implication du citoyen. Ce nouveau mode de gestion, ayant été présenté, nous étudierons la ville nouvelle Ali Mendjeli qui se construit dans la périphérie de Constantine.

Cette ville nouvelle présentée comme une solution à la ville de Constantine s'édifie dans des conditions particulières. Elle nous servira également d'étude de cas de gouvernance urbaine.

## **DEUXIEME PARTIE**

### **LA VILLE NOUVELLE Ali Mendjeli : ETAT ACTUEL**

## **CHAPITRE III**

### **PRESENTATION DE LA VILLE NOUVELLE**

**Ali Mendjeli**

#### **1)- Historique de la ville nouvelle Ali Mendjeli :**

La ville nouvelle a été créée dans le but de résoudre les problèmes de logement qui se posaient avec acuité et insistance à la ville de Constantine ainsi qu'à son groupement urbain. Ce nouveau noyau de fixation des habitants contribuerait à une meilleure répartition spatiale des populations.

La réalisation de cette ville nouvelle ne s'est point effectuée dans des conditions sereines, d'enthousiasme et d'action à long cours. Elle a connu un processus caractérisé par des périodes d'avancée rapide mais aussi des pauses et cela aux différents niveaux exigés pour sa réalisation. Que ce soit au stade de la réflexion en passant par celui de la conception et se terminant par la réalisation.

Le tableau ci-dessous retrace brièvement la chronologie :

Tableau n° (10) : Historique de la ville nouvelle Ali Mendjeli.

Année	Action
1974	- La première réflexion de la ville nouvelle a été confiée au bureau d'études local CADAT (URBACO actuellement) et ce fut une équipe de techniciens tchèques (en coopération) qui prit en charge l'étude dans le cadre du Plan d'Urbanisme Directeur (PUD). L'aménagement de la future ville nouvelle qu'ils proposèrent sera ainsi tracé et fixé.
1982	- La proposition de construction d'une ville nouvelle a été formalisée. Les premières études ont été achevées et le site a été retenu était conformément aux prescriptions du P. U. D. Un schéma directeur est établi.
1983	- Le Conseil des ministres qui siégea en date du 22 Mai 1983 décida de la reprise et de la continuation des études d'urbanisme et d'aménagement de la ville nouvelle sur l'actuel site.
1988	- Les études furent approuvées par l'arrêté interministériel n°16 du 18 Janvier. Elles spécifiaient que le périmètre des études englobait Constantine mais aussi toutes les agglomérations environnantes et cela dans un rayon d'environ 20 Km.
1990	- le bureau d'études URBACO a été chargé par les autorités locales d'engager des études de terrain, c'est-à-dire opérationnelles, afin de pouvoir affecter des terrains aux différents promoteurs immobiliers.
1991	- le bureau d'étude URBACO fournit un dossier préliminaire dans lequel il propose deux variantes : . <u>1<sup>ère</sup> variante</u> : la réalisation d'une ville d'une capacité de 35 000 logements pour 220 000 habitants. Dans ce cas sa superficie serait réduite de 120 ha qui préserveraient des terres agricoles productives et cela suivant les orientations des plans communaux d'affectation des terres (PCAT) établis au préalable par le B.N.E.D.E.R. . <u>2<sup>ème</sup> variante</u> : la réalisation d'une ville d'une capacité de 52 000 logements pour 300 000 habitants et la création d'une zone d'activités multiples. Bien que ne tranchant pas sur le fond, la Wilaya a demandé à URBACO de lui désigner une unité de voisinage (U.V) afin de lancer un premier programme d'habitat. Le bureau d'études opta pour l'UV 06. Par ailleurs et pour ne pas être en reste l'A.P.C de Constantine lança le concours d'aménagement de l'U.V 08.

1992	<p><u>Une réunion s'est tenue le 04 janvier</u> au siège du cabinet du Wali dans laquelle il a été décidé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la prise en considération de la variante BNEDER.</li> <li>- d'organiser une conférence pour le choix des variantes.</li> <li>- la jonction entre l'étude BNEDER et celle du PUD.</li> <li>- l'organisation d'un séminaire national.</li> <li>- le lancement d'un concours pour l'étude de l'urbanisme de la ville nouvelle.</li> <li>- la mise en place d'un comité de coordination (DPAT, urbanisme, cadastre, domaines, construction, l'hydraulique, l'industrie, l'agriculture, travaux publics, Daïra, URBACO, OPGI, Sonelgaz, agence foncière...).</li> </ul>
	<p>-le Wali de la Wilaya de Constantine a créé par arrêté n°02 du 28 Mars 1992. un comité de suivi.</p>
	<p><u>Réunion du 11 Mai</u> : elle s'est tenue au siège de l'APW, ou il a été décidé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de prendre en considération les propositions du BNEDER qui demandait à retrancher du plan la partie en forme de « bras de guitare ».</li> <li>- de délimiter avec régularité le nouveau périmètre.</li> <li>- de délimiter le périmètre du POS en évitant en premier lieu les terres privées.</li> <li>- de préparer une fiche technique pour 5 000 logements.</li> </ul>
	<p>- Remise au mois de Juin par l'URBACO du Rapport d'Orientation sur la ville nouvelle. Ce sera l'un des documents de référence.</p>
	<p><u>Réunion du Mois de Juillet</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lancement d'un concours d'aménagement de l'unité de voisinage 06.</li> </ul>
	<p><u>Réunion du 13 Septembre</u> : elle s'est tenue au siège de la direction des PTT pour la programmation de certains équipements.</p>
	<p><u>Réunion du 22 Septembre</u> : le comité de suivi de la ville nouvelle s'est réuni à l'APW pour sortir avec les conclusions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-projeter un deuxième boulevard perpendiculaire au premier.</li> <li>-revoir l'organisation des centres secondaires.</li> <li>-nécessité de programmer des zones de loisirs et des zones pour la promotion immobilière.</li> <li>-réorientation des activités industrielles vers la commune d'Ain Abid</li> <li>-nécessité de projeter une voie de contournement.</li> <li>-nécessité de relier la ville nouvelle avec l'autoroute Est-ouest.</li> <li>-prévoir une décharge publique.</li> <li>- prévoir une station d'épuration des eaux.</li> </ul>

1993	<p><u>Une réunion s'est tenue le 22 Février, ou il a été décidé :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-la création d'un office de gestion de la ville nouvelle.</li> <li>-de proposer un arrêté destiné à la réservation du périmètre de la ville nouvelle à titre conservatoire qui sera d'ailleurs pris par le Wali (n°93/10910 du 05/05/93).</li> <li>-de prendre les mesures nécessaires pour continuer l'opération de réalisation de logements en même temps que les équipements.</li> <li>-de réfléchir aux possibilités d'attribuer des terres agricoles au profit des bénéficiaires des coopératives agricoles dont les terres sont situées à l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle.</li> </ul>
1994	En Novembre, la direction de l'urbanisme a procédé à la diffusion du 1 <sup>er</sup> POS.
1995	<u>Une réunion s'est tenue le 04 Avril 1995</u> , en prévision d'une sortie sur site, qui sous la présidence du secrétaire général de la Wilaya a débattu de la question du P.O.S de la nouvelle ville. Il a été décidé d'adapter la zoning et la trame centrale du P.O.S selon le profil du CW 101.
1998	La création de la ville nouvelle a été approuvée par l'arrêté interministériel N°16 du 28/01/1998.
1999	Les premiers résidants s'installent dans la ville nouvelle.
2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La ville nouvelle est officiellement inaugurée et baptisée au nom d'Ali Mendjeli par M. le Président de la République.</li> <li>- Mise en place d'une cellule de coordination au niveau de la ville nouvelle.</li> </ul>
2001	Organisation d'un Séminaire National le 22-23 Mai intitulé « Une ville nouvelle, Pourquoi ? » par le Laboratoire d'Aménagement du Territoire de la Faculté des Sciences de la Terre et de l'Aménagement du Territoire
2002	Parution de la loi relative aux villes nouvelles.

Source : Monographie de la Wilaya de Constantine 1998 + Personnel

En réalité le lancement des études, par les autorités locales, en vue de réaliser effectivement la ville nouvelle dans une conjoncture très difficile (début de la décennie 1990) a soulevé une série d'interrogations tout à fait légitimes par l'ensemble des intervenants : en effet peut-on lancer une opération d'une telle importance ? Quelle serait la taille de la ville nouvelle ? Quelle serait la population bénéficiaire des logements ? Quelle serait la méthode urbanistique appropriée afin de répondre aux différentes conditions économiques ? Quel serait le statut de la ville nouvelle ? Quels seraient les moyens à mettre en œuvre pour la réussite du projet ? Quel serait l'impact de la ville nouvelle sur l'environnement ? Quels seraient les types et les formes de relation avec la ville de Constantine ?

Dépassant ce questionnement et ces incertitudes, la création de la ville nouvelle de Ain El Bey se justifiait par la croissance des effectifs des différentes communes formant le groupement de Constantine et qu'il fallait impérativement l'organiser.

Mais en même temps on était conscient qu'une vision très étroite de la ville nouvelle c'est-à-dire une ville répondant uniquement à un besoin en logement ne pourrait aboutir qu'à une ville dortoir dépourvue de toutes les commodités voulues par les habitants. Il était donc indispensable de prévoir les aménagements et les équipements nécessaires.

Il était donc difficile, à l'époque, de donner à la ville nouvelle une fonction primaire, c'est-à-dire une ville ayant un rôle commercial, industriel, administratif, universitaire, artistique car c'était l'incertitude la plus totale.

Ainsi la fonction primaire de la ville nouvelle n'a pas été définie au départ par les autorités locales et aucune étude n'a été confiée à un bureau d'étude spécialisé en la matière ni aucun séminaire n'a été organisé pour voir plus clairement les perspectives d'avenir car celle-ci devait jouer un rôle à l'échelle régionale tout en contribuant à résoudre d'une manière efficace les problèmes de la ville de Constantine dans beaucoup de domaines (social, économique...).

Si la création de la ville nouvelle de Ain El Bey était justifiée surtout par la croissance des différentes communes formant le groupement de Constantine et dont il fallait l'organiser, cet objectif n'était plus mis en avant quelques années après le lancement des travaux.

Ainsi dès la fin de la décennie 1990, d'autres missions lui furent assignées car de nouvelles priorités virent le jour. De la ville nouvelle du groupement de Constantine, elle est devenue la ville nouvelle suppléante de la ville de Constantine. C'est une évolution quantitative et qualitative qui s'est opérée.

En effet, il s'est avéré après un diagnostic approfondi réalisé par les autorités locales que le parc logement de la ville de Constantine se trouvait dans une situation alarmante puisqu'il enregistrait un déficit dépassant les 40 000 logements : 11 000 logements nécessaires à l'éradication des gourbis (bidonvilles), 3 500 logements en état de ruine et se situant dans la médina, 10 000 logements pour faire face à l'accroissement naturel. En plus, un phénomène naturel allait affecter une partie de la ville de Constantine puisque des glissements de terrain d'une grande ampleur touchaient 15 000 logements.

Le rôle et les fonctions de la ville nouvelle ont considérablement évolué depuis les deux dernières années (2005 et 2006). Elle projette de supplanter la ville de Constantine dans certains domaines. Cette évolution sera abordée ultérieurement

## **2)-Situation et site de la Ville Nouvelle Ali Mendjeli :**

La Ville Nouvelle Ali Mendjeli (carte n° 01) est située sur le plateau de Ain Bey. Elle se localise à une quinzaine de kilomètres au sud de la ville de Constantine, à une douzaine de kilomètres à l'ouest de la ville du Khroub, et à une dizaine de kilomètres à l'est d'Ain Smara. Son altitude moyenne est de 800 m. Elle est implantée sur site vierge et vaste. Son assiette foncière est à cheval entre la commune du Khroub (1002 ha) et celle d'Ain Smara (498 ha). Le site de cette ville a été retenu suivant les recommandations du PUD dont les études qui ont été achevées en 1982 et approuvées par arrêté interministériel n°16 du 18 Janvier 1988.

Cette ville est d'un seul tenant de 1 500 ha. Elle ne présente pas de grandes déclivités car les pentes sont réduites et ce n'est que dans certaines zones où elles s'élèvent jusqu'à 10%. Les terrains sont de bonne consistance (argiles et formations calcaires en position subhorizontale). Les études géotechniques ont conclu à une bonne portance et à l'absence de glissements de terrain. Quant aux conditions climatiques, la ville nouvelle, en raison de son site, bâtie sur plateau dénudé, sans protection naturelle, elle connaît des hivers froids et pluvieux et des étés chauds et secs. Elle est exposée à tous les vents puisqu'elle est balayée en hiver par les courants septentrionaux qui sont chargés de pluie et en été par les vents chauds (sirocco). C'est une exposition qui réduit considérablement les problèmes d'humidité.

Sur le plan foncier, les autorités disposaient déjà de près de 1 200 ha (terres domaniales) et elles rachetèrent les 300 autres hectares à des privés. Celles-ci n'avaient pas de hautes potentialités agricoles.

Ainsi la ville nouvelle Ali Mendjeli occupe un site assez exceptionnel par rapport à la ville de Constantine puisqu'elle jouit d'une position remarquable :

- Au Nord - Est, se situe l'aéroport international « Mohamed Boudiaf » qui d'ailleurs est une zone non - édificandie et donc interdite à toute construction.
- Le chemin de wilaya N° 101 qui relie la ville de Ain Smara à celle du Khroub est une transversale qui traverse et divise la ville nouvelle en deux grandes parties nord et sud.
- La route nationale N° 79 qui passe à proximité relie la ville nouvelle à celle de Constantine.
- L'autoroute nationale Est - Ouest (en réalisation) passe au nord de la ville.

En définitive ce site dispose de plusieurs atouts favorables tant au niveau local, régional que national.

Carte n° 01  
Situation de la ville nouvelle

### **3)-Les principes d'aménagement de la Ville Nouvelle Ali Mendjeli :**

L'organisation de la ville nouvelle répond à un ensemble d'objectifs d'aménagement qui tiennent compte de certains impératifs économiques, sociaux et culturels. Son organisation spatiale telle qu'elle a été élaborée par l'URBACO (Rapport d'Orientation 1992) obéissait aux principes suivants :

- **La sécurité** : il est primordial de prendre en considération l'aspect sismique de la région en appliquant les règles parasismiques. A ces normes liées à la construction il est prévu plusieurs accès à la ville avec un système de voies de communication adéquat. Ce système est renforcé par un ensemble de zones libres permettant le regroupement de la population (parc, jardin, place et placette).
- **L'accessibilité** : cet aspect est une donnée importante pour le bon fonctionnement de tout le système de la ville. Il est nécessaire de garantir un temps de déplacement satisfaisant d'une part pour les trajets domicile – travail et d'autre part pour l'accès aux différents équipements et institutions de la ville. La liaison entre la ville nouvelle et Constantine est assurée par un système de transport en commun relevant des secteurs public et privé.
- **L'attractivité** : la création d'un environnement favorable est une des conditions nécessaires pour avoir une meilleure attractivité. A cet effet la ville sera dotée d'un ensemble d'équipements dont certains sont à rayonnement régional.
- **Le phasage** : la construction de la ville nouvelle se réalisera progressivement, quartier après quartier. Elle a débuté par le quartier n°02. Les équipements dont il dispose et les commerces qui seront créés lui permettront d'être autonome en attendant que le reste de la ville se construise.

### **4)- La structure de la ville :**

Pour le projet de cette ville nouvelle deux considérations particulièrement importantes l'ont guidé : la première est l'incertitude relative à son profil économique et à sa vocation quant à la deuxième elle tient au fait que notre société, en pleine mutation, est difficile à connaître, à cerner. Par ailleurs, les études relatives aux villes nouvelles en Algérie, sont inexistantes. Mis à part les normes d'occupation des sols relatives aux différents équipements et infrastructures des ZHUN, presque rien n'a été établi par les services techniques.

Par conséquent, Les principaux objectifs de la structure et de la fonction de la ville nouvelle ont été influencés par la nécessité de souplesse, de flexibilité dans le fonctionnement de la structure urbaine. Ceci est rendu possible grâce à son réseau de voirie et à la stratégie d'utilisation des sols qui permettent une modification des lieux et des espaces réservés aux activités et aux équipements structurants. Considérée comme étant une structure présentant un ensemble d'alternatives quant aux possibilités d'emplacement des futurs équipements et ensembles résidentiels, elle permettra et autorisera ainsi les futures modifications.

Concrètement la structure proposée pour la ville a une forme ramassée assez compacte. Elle est le résultat d'un réseau de voirie qui est influencé par le relief plat du site. La forme circulaire de la voirie permet de desservir rapidement les différents quartiers de la ville.

Cette structure urbaine repose sur un système routier hiérarchisé qui dessert convenablement aussi bien les zones d'habitat que les zones d'équipements et d'activités diverses et surtout il ordonnance la ville.

Ainsi le centre principal de la ville a une forme très allongée, très étalée. C'est en fait le boulevard principal qui est de direction est - ouest. Il est d'une longueur de près de 5000 m et d'une largeur de 80 m. Sur un tronçon de 1500 m, la circulation dans les deux sens est séparée par une esplanade. Ce boulevard principal est destiné à recevoir des équipements urbains à l'échelle de la ville.

Quant au boulevard secondaire, il est d'une longueur de 2345 m et d'une largeur de 50 m. Il coupe le boulevard principal au centre de la ville et relie la partie nord à la partie sud de la ville. Les centres secondaires se localisent tout autour du centre principal. Ils disposent d'une relation fonctionnelle et spatiale directe grâce à leur réseau de voirie. Ils seront pourvus d'équipements à l'échelle du quartier y compris un ensemble de jardins publics. Un parc urbain de 22 ha servira à la détente, aux promenades, alors qu'un parc d'attraction et de loisirs de 80 ha créera l'animation. Une zone d'activités multiples (Z.A.M) de 122 ha est implantée à l'entrée orientale de la ville.

## **5)-L'organisation spatiale de la ville nouvelle :**

Comme, il a été retenu dans le plan d'orientation et dans le schéma directeur, la ville a été décomposée en 5 quartiers regroupant 20 unités de voisinage.

**Tableau n° (11) : Répartition des quartiers et des unités de voisinage**

Quartier	Unités de voisinage	Superficie des U.V (ha)	%	Superficie des quartiers	%
01	01	75,04	06,48	227,18	19,61
	02	45,43	03,92		
	03	34,04	02,94		
	04	72,67	06,27		
02	05	86,32	07,45	219,75	18,96
	06	40,38	03,49		
	07	73,09	06,31		
	08	19,96	01,72		
03	09	69,54	06,00	227,22	19,61
	10	39,10	03,37		
	11	85,56	07,38		
	12	33,02	02,85		
04	13	58,45	05,04	183,31	15,82
	14	48,51	04,19		
	15	60,31	05,20		
	16	16,04	01,38		
05	17	82,03	07,08	301,28	26,00
	18	87,08	07,52		
	19	63,98	05,52		
	20	68,19	05,89		
Total		1158,74	100	1158,74	100

Source : –URBACO- 1994

Du tableau précédant on retient que la ville est découpée en cinq grands quartiers d'une superficie de 1158,74 ha alors que la ville s'étend sur 1500 ha. Les 341,26 ha restants représentent les emprises de terrain devant recevoir le parc d'attraction, le cimetière et la zone d'activités multiples (ZAM).

Chaque quartier a été scindé à son tour en 5 unités de voisinage. Celle-ci peut être considérée comme étant l'élément fondamental dans l'organisation spatiale de la ville. L'unité de voisinage est un ensemble d'habitat programmé, planifié et structuré pour un nombre déterminé d'habitants. Elle dispose des équipements et commerces nécessaires. A son tour, l'unité de voisinage est divisée en 3 îlots ou bien unités de base. Il y a ainsi 60 îlots. Cette organisation est caractérisée par une grande simplicité. Elle est de forme pyramidale et répond avant tout aux exigences de la programmation qui est dans ce cas très autonome.

Ville : 300 000 habitants  
 Groupement de quartier : 150 000 habitants  
 Quartier : 30 000 à 48 000 habitants  
 Unité de voisinage : 7 500 à 8 400 habitants  
 Unité de base (îlot) : 2 500 à 2 800 habitants

Le tableau n° (11) et la carte n° (02) ci-dessous montrent que chaque quartier regroupe quatre unités de voisinage. Ainsi la ville est divisée en vingt (20) unités de voisinage. Elles ont des superficies qui varient de 19, 96 ha (U.V 08) à 120 ha (U.V 01) et des formes géométriques différentes. Cette hétérogénéité dans les tailles et les formes résulte à la fois des caractéristiques topographiques du site, du nombre des habitants, des logements et des équipements. L'une des conséquences de cette répartition est une distribution inégale des densités de l'habitat : celle – ci est élevée au centre (plus de 100 logements/ha) qu'à l'entrée de la ville ou bien sur ses bordures.

### **6)- La répartition des POS à travers la Ville Nouvelle Ali Mendjeli :**

L'établissement du plan d'occupation du sol (POS) est entré en exécution au début des années 1990. Il est la plus petite échelle de planification spatiale. Il détaille toutes les opérations de construction et d'aménagement et il prévoit également l'emplacement des différentes typologies et densités d'habitat ainsi que la forme urbaine. Il définit aussi l'emplacement des espaces verts, les équipements, routes de même qu'il délimite les zones de servitudes. Dans ce cadre, la ville nouvelle est concernée par neuf (09) POS comme le montre la carte ci-dessous n° (03). Ils occupent une superficie de 1 232 ha. Ces POS ont été élaborés en plusieurs phases.

**Tableau n° (12) : Répartition des POS dans la ville nouvelle Ali Mendjeli**

POS	U.V	Superficie des POS	%	Observation
01	01-02-03-05-06-07-08-13	540	43,83	Achevé non approuvé
02	19-12-10	136	11,04	Approuvé
03	09-11	140	11,36	Approuvé
04	17	70	05,68	Approuvé
05	18	92	07,47	Achevé non approuvé
06	20	40	03,25	Achevé non approuvé
07	04	55	04,46	Achevé non approuvé
08	14	45	03,65	En étude
09	15-16	114	09,25	En étude
Total		1232	100	

Source : DUC/ 2005

Carte n° 02 : les unités de voisinage et quartiers

Carte n° 03 : les POS de la ville nouvelle

Le tableau ci-dessus révèle l'existence de grandes différences dans les superficies des POS puisqu'elles varient entre 540 ha et 40 ha. Ainsi le POS N°01 qui regroupe 8 unités de voisinage occupe 43,83 % de leur superficie totale, alors que le POS N°6 qui concerne uniquement une unité de voisinage n'en occupe 3,25%.

**-POS 01** : il occupe la partie du centre principale et la partie nord - est de la ville et il regroupe les huit unités de voisinages suivantes numéro 1-2-3-5-6-7-8-13. Il dispose d'une superficie de 540 ha. Incontestablement c'est le plus grand d'entre eux. Ce POS a été le premier à être exécuté et cela avant son approbation définitive, ni même le lancement de l'étude du P.D.A.U. Ce POS est central et il était indispensable pour la naissance même de la ville car il a permis :

- la réalisation de l'armature de la ville (différents réseaux de voirie) qui est la base du projet.
- d'accorder à la ville un ensemble d'équipements de base nécessaires à la vie quotidienne. Les risques de répulsion étaient présents au début de la construction de la ville.
- de loger le plus grand nombre d'habitants et essentiellement ceux de Constantine car dans celle-ci les problèmes de logement commençaient à se multiplier (bidonvilles, zones affectées par les glissements de terrain, vieille ville...) et les situations d'urgence devenaient fréquentes.

**-POS 02** : il se situe au sud du POS N°01 et regroupe trois unités de voisinages (N°10-12-19). Il occupe une superficie de 136 ha qui représente 11,04% de la surface totale.

**-POS 03** : il se localise dans la partie sud – est de la ville et il regroupe les unités de voisinage N° 09 et 11. Il dispose d'une superficie de 140 ha ce qui représente 11,36 % du total.

**-POS 04-05-06-07-08** : tous ces POS se situent dans la partie occidentale de la ville. Ils regroupent les unités de voisinage N° 17-18-04-14-20.

**-POS 09** : Il intéresse les deux unités de voisinage N° 15 et 16 et il s'étale sur 114 ha.

Cette répartition inégale des superficies des POS a pour but la satisfaction de plusieurs objectifs. Au total seulement 03 POS ont été approuvés alors que 04 POS ont été achevés mais non encore approuvés et cela pour des raisons très diverses (problèmes de fond et de forme). Seuls 02 POS demeurent encore au stade de l'étude. C'est donc toujours une ville incomplète, inachevée et connaissant des transformations en tout genre.

# CHAPITRE IV

## LE LOGEMENT : ACTEURS ET PRODUCTION

Les caractéristiques de la production urbaine actuelle sont le résultat du degré de participation des différents acteurs dans la ville, le quartier ou le territoire en général, d'une part et du statut de chaque acteur dans les périodes concernées. La ville est donc un lieu de convergence de plusieurs intervenants qu'ils soient étatiques ou bien relevant du secteur privé.

De ce fait la qualité de la production urbaine dépend de la capacité intrinsèque de chaque acteur participant à la construction de la ville c'est-à-dire son degré et son mode d'intervention. Autrement dit la ville est une production ou un produit dont la qualité est dépendant d'abord de ses producteurs. Alors quels sont les acteurs de la production urbaine, et leur statut juridique ?

Il y a deux types d'acteurs producteurs directs :

- Acteurs publics : AADL – CNEP – OPGI – EPLF.
- Acteurs privés : personne morale et personne physique.

Et sans oublier d'autres intervenants en particulier :

- Le Wali qui représente l'Etat au niveau de la Wilaya c'est-à-dire le gouvernement et chaque ministre en son nom.
- Les services techniques spécialisés tels que ceux de l'urbanisme et de la construction (DUC), des travaux publics (DTP), du logement et des équipements publics (DLEP)....
- Les collectivités locales (APC, APW).

# **I. Les acteurs participants à la production du logement :**

## **1/- les acteurs publics :**

### **a)- l'Agence de l'amélioration et du développement du logement AADL :**

Cette agence qui a été créée par décret (n° 148-91 du 12 mai 1991) est un établissement public à caractère industriel et commercial. Cette agence a pour mission d'être le promoteur des programmes de logement financés sur fonds publics qui sont : la location – vente, le participatif, l'évolutif et l'aidé.

En plus, elle a à l'échelle du territoire national pour mission :

- La promotion et le développement du marché foncier et immobilier.

- L'encadrement et la dynamisation des actions :

1)- de résorption de l'habitat insalubre.

2)- de rénovation et de restauration des tissus anciens.

3)- de restructuration urbaine.

4)- de création de villes nouvelles.

5)- l'évaluation et la vulgarisation en vue de leur développement des méthodes de construction novatrices à travers ses programmes d'action.

- La conception et la diffusion la plus large de l'information , en direction des acteurs des marchés foncier et immobilier (promoteurs , citoyens, institutions financières, pouvoirs publics locaux, producteurs de matériaux , bureaux d'études , entreprise de réalisation, gestionnaires d'immeubles, associations...).

Dans la ville nouvelle Ali Mendjeli, sa présence est loin d'être symbolique. Elle intervient avec force :

-- Elle dispose d'un programme de 3 500 logements et cela au titre du programme location – vente.

-- Elle intervient également dans le programme logement évolutif avec 150 unités.

-- Elle a acquis des parcelles de terrain qu'elle a aménagées en 1482 lots et qu'elle a vendues aux particuliers (dans le cadre de l'auto construction).

### **b)- Caisse nationale d'épargne et de prévoyance CNEP :**

C'est l'une des plus anciennes institutions bancaires du pays puisque sa création remonte au 10 Août 1966. La caisse nationale d'épargne et de prévoyance est un établissement public à caractère commercial. Son champ d'intervention consiste en :

- Consentir des prêts dont ceux destinés au financement de l'habitat.
- Effectuer des opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières.

La CNEP a créé en Avril 1992 la SPIE (Société de promotion immobilière des épargnants) qui a changé de dénomination en 1998 par décision de l'assemblée générale pour devenir CNEP-IMMO. Les statuts lui permettent d'exercer l'ensemble des missions d'une société de promotion immobilière (étude technique, économique, de faisabilité d'exécution, de réalisation...) allant jusqu'à l'administration des biens immobiliers. Elle peut donc intervenir dans la promotion et l'administration de divers ouvrages immobiliers (immeubles d'habitation, logement individuels, bâtiments à usage de bureaux, locaux commerciaux, ouvrages socio-éducatifs, etc...).

Le 12 décembre 2002, une convention a été signée entre l'Etat et CNEP-IMMO pour la réalisation d'un programme de 65 000 logements en location vente. Dans ce cadre elle devait :

- Traiter le problème du financement.
- Préparer les conditions et modalités pour l'engagement des consultations en vue de procéder à la sélection préliminaire des bureaux d'études et des entreprises de réalisation.
- Procéder à la répartition géographique du programme à travers les wilayas et leur localisation au niveau des sites proposés.
- Elaborer une convention avec l'AADL pour fixer les conditions et modalités de traitement des demandes.

La CNEP-IMMO, après avoir été un simple comptable de l'Etat, est devenu un des acteurs majeurs dans le domaine de l'habitat. Elle va se spécialiser dans le domaine de l'immobilier.

Dans la ville nouvelle Ali Mendjeli elle est intervenue d'une manière significative à deux moments distincts et sur deux programmes différents :

- Le premier programme d'une consistance de 864 logements est un programme socio-participatif au profit des épargnants de la CNEP. Il a fait partie des programmes initiateurs de la ville nouvelle. Par la suite et en raison de multiples problèmes apparus ce programme fut rétrocédé à l'EPLF.
- Le second programme, d'une capacité de 3 800 logements, est programme location – vente.

### **c)- L'office de promotion et de gestion immobilière (OPGI) :**

L'office est une entreprise à caractère industriel et commercial, créée par le décret exécutif n°149-91 du 12 mai 1991. C'est une personnalité morale indépendante financièrement.

Dans le cadre de réalisation de la politique sociale de l'Etat, cet office a pour mission la promotion de l'habitat notamment en faveur des catégories sociales, les catégories démunies. Il est chargé de la réalisation des constructions et de remplacer n'importe quel acteur dans le suivi des projets et la gestion des biens fonciers qui lui sont transmis. De ce fait il est impliqué dans :

- La construction des logements et locaux à caractère professionnel, commercial et artisanal.
- La collecte des frais de location et les charges.
- L'inventaire, la surveillance et l'entretien des bâtiments constituant son parc immobilier.
- En outre il est devenu le maître d'ouvrage délégué du programme logement socio participatif initié par le Fond National de Péréquation des Oeuvres Sociales (FNPOS).

Dans la ville nouvelle Ali Mendjeli, il est l'acteur omniprésent car il dispose du plus important programme : Ce sont 16 618 logements qui lui ont été confiés c'est-à-dire le 1/3 du parc total de logements. Il s'est cantonné dans la réalisation du logement social.

#### **d)- L'entreprise de promotion du logement familiale (EPLF) :**

Cet établissement public a pour objectif la réalisation de logements disposants de critères différents de ceux du logement social et notamment dans le domaine de la qualité. Il construit des logements dits de « standing » ou de haut de gamme. Elle opère avec les postulants au logement selon les contrats et des accords de vente ou de construction.

Au niveau de la ville nouvelle Ali Mendjeli, cet établissement dispose de 1304 logements au titre du programme socio participatif. Ainsi l'EPLF/ Oum El Bouaghi a repris à son compte les 864 logements anciennement programme de la CNEP et dont la réalisation était à l'arrêt en raison de multiples problèmes alors que les EPLF de Boumerdes et de Bordj Bou Arreridj ont initié des programmes respectivement de 120 et 320 logements.

### **2/- Les acteurs privés :**

#### **a)- Personne physique :**

C'est une personne physique qui se transforme en un promoteur immobilier. Après avoir constitué un dossier et acquis une parcelle de terrain urbanisable, il démarché les postulants au logement (en individuel ou en collectif). Il diffuse l'information par divers moyens (encarts publicitaires, affichettes...) et il procède à leur sélection des futurs acquéreurs.

Les souscriptions sont enregistrées à son niveau sur un registre spécial coté et paraphé par la DLEP. Il leur est préconisé de constituer une commission issue des acquéreurs qui procédera à la validation de la liste des acquéreurs.

Le promoteur est tenu d'être transparent dans son offre immobilière envers les candidats à l'acquisition de logement que se soit en matière de prix de cession, de localisation et de qualité du logement, de délai de réalisation, de modalités de paiement, de garanties offertes, de modalité et conditions d'obtention de l'aide de l'Etat.

La liste définitive des acquéreurs doit comporter le visa du wali avant transmission à la Caisse Nationale du Logement.

Dans la Ville Nouvelle Ali Mendjeli, les promoteurs privés sont nombreux à intervenir et ils ont entrepris la construction d'un parc de 5 633 logements soit près de 13 % du total des logements inscrits. Ils sont répartis en trois grands programmes :

- 4 941 logements au titre du programme socio - participatif.
- 596 logements au titre du programme promotionnel.
- 96 logements en individuel.

Le nombre des promoteurs privés qui interviennent avoisine la cinquantaine. Grossièrement on peut les classer en trois catégories :

- dans la première nous avons deux très grands promoteurs. Ils construisent respectivement 1 213 logements (Dembri) et 700 logements (Nacéri). Ils sont connus sur la place de Constantine et même à l'échelle nationale. Ils disposent des moyens à la mesure de leur projet.
- La seconde catégorie est celle des promoteurs moyens car leur projet tourne autour de la centaine de logements. Ce sont KECHKAR avec 154 logements, ZIANI avec 132 logements, BENOUALI et MAGHRAOUI avec 120 logements chacun, TALBI avec 112 logements.
- La troisième catégorie est celle des petits promoteurs c'est-à-dire ceux qui disposent d'un programme égal ou inférieur à 50 logements : BOUKERZAZA avec 50 logements, AMAIRI avec 40 logements, BOURAIOU et AHIL avec 30 logements chacun, DRISSI avec 25 logements, BELAGHRABLI et BEHLOUL avec 15 logements chacun.

#### **b)- Personne morale :**

Dans ce cas – ci c'est un promoteur qui a été choisi et retenu par une institution, une coopérative, une association ou un organisme pour le compte de leurs administrés, agents, employés ou adhérents.

Le promoteur présélectionne les acquéreurs intéressés par son projet et signe avec chacun d'eux un engagement mutuel. Par la suite, il dresse la liste des candidats sélectionnés définitivement et la communique au Wali pour visa avant de la transmettre à la CNL. Le promoteur engage les travaux et l'état d'avancement est certifié par la DLEP

La CNL libère l'aide de l'Etat par tranches successives, en fonction de l'avancement des travaux, ou en tranche unique dans le cas de la vente d'un logement fini.

## **- La coopérative immobilière :**

La coopérative immobilière est selon l'ordonnance N°76-92 du 23/10/1976 une société civile à capital variable et ayant pour mission la promotion à l'accèsion à la propriété du logement familial, elle a pour objet :

- La construction.
- L'acquisition auprès d'un Office de Promotion et de Gestion Immobilière d'ensembles immobiliers composés d'immeubles collectifs ou de maisons individuelles.
- La gestion et l'entretien des parties communes des immeubles ou d'ensembles immobiliers.

La constitution de la coopérative immobilière se fait par acte authentique dressé par un notaire. Son agrément est délivré par l'APC qui procède à son contrôle sur les plans techniques, comptable et juridique. La gestion des crédits accordés aux coopératives immobilières est très délicate et pour n'encourir aucun risque un ensemble d'études est effectuée minutieusement

Dans la ville nouvelle Ali Mendjeli, les promoteurs ayant le statut de personne morale sont des organismes et des coopératives immobilières. Leur programme total de construction s'élève à 6 760 logement qui se répartissent ainsi :

-- Les organismes disposent d'un programme de 5 001 logements au titre du programme socio-participatif. Certains d'entre eux sont de grands promoteurs comme le FNPOS avec 520 logements, la SONELGAZ avec 312 logements, la DGSN avec 300 logements. Alors que d'autres sont des promoteurs d'envergure moyenne comme les P.T.T avec 100 logements. Quant aux petits promoteurs, ils sont également présents comme l'U.G.T.A avec 65 logements, la WILAYA de Constantine avec 55 logements, la DLEP et le TRESOR avec 12 logements chacun.

-- Les coopératives immobilières interviennent également et dans deux programmes différents :

- Le premier comprend 1348 logements qui font partie du programme socio participatif. Ce sont les coopératives El- Saha, Badissia et Nour.
- Le deuxième est d'une consistance de 411 logements individuels.

## **II. Le financement des logements :**

### **1)- Le fond Saoudien du développement (FSD):**

C'est un fond étranger, saoudien, destiné à aider les pays arabes en voie de développement. Les crédits alloués par ce fond sont affectés à des opérations à caractère social. Dans ce cadre, il finance dans la ville nouvelle des programmes de logement de type social.

## **2)- La Caisse national du logement :**

La caisse nationale du logement est un établissement public à caractère industriel et commercial sous tutelle du ministère de l'habitat et de l'urbanisme. Elle a été créée par décret exécutif n°91-145 du 12 mai 1991 modifié et complété par le décret exécutif n°94-111 du 18 mai 1994. La CNL a pour mission :

- De gérer les contributions et aides de l'Etat en faveur de l'habitat, notamment en matière de loyers, de résorption de l'habitat précaire, de restructuration urbaine, de réhabilitation et de maintenance du cadre bâti et de promotion du logement à caractère social.
- De promouvoir toute forme de financement de l'habitat notamment le logement à caractère social par la recherche et la mobilisation de sources de financement autres que budgétaires.
- D'assurer pour le compte de l'Etat et en relation avec les collectivités locales, les maîtres d'ouvrages, les promoteurs immobiliers, les bénéficiaires des aides personnalisées, ou la gestion des financements publics mobilisés annuellement au profit des :

- § programmes de logements sociaux locatifs.
- § programmes de logements en accession aide à la propriété (LSP).
- § programmes logements promotionnels aidés, en mettant en place un partenariat avec les banques qui interviennent dans le crédit immobilier.
- § programmes de logements destinés à la location vente.
- § programmes de résorption de l'habitat précaire et de réhabilitation.
- § programmes d'aides à l'habitat rural.

Au niveau de la ville nouvelle, elle est le plus gros bailleur de fonds puisqu'elle détient et gère la plus grande partie du portefeuille financier nécessaire à la réalisation des différents programmes d'habitat.

## **3)- Le fond national de péréquation des œuvres sociales :**

Ce fond doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière a été créé par décret exécutif n°75-96 du 03 Février 1996. Il est placé sous la responsabilité du ministère chargé de la protection sociale. C'est une autre source de financement des logements socio participatifs. Il est réservé aux travailleurs salariés et a pour objet :

- D'œuvrer à la promotion du logement à caractère social en faveur des travailleurs salariés, suivant les principes de répartition correcte et de solidarité entre ces derniers pour l'ensemble des secteurs d'activités.

- De participer au financement des projets des entreprises par les organismes et institutions chargés des œuvres sociales, dans l'usage du programme LSP au profits des travailleurs salariés, et s'assurer de la réalisation concrète des projets dont il participe au financement.
- De mobiliser toutes sources de financement en faveur de la promotion du logement à caractère sociale, notamment d'assembler la quote-part du fond des œuvres sociales des organismes employeurs.
- D'entreprendre toutes actions tendant à améliorer les conditions d'habitat des travailleurs salariés.
- D'entreprendre toutes études tendant à améliorer les actions menées en direction du développement de l'habitat à caractère social au profit des travailleurs salariés.

Au niveau de la ville nouvelle, il intervient pour financer en partie un programme de 520 logements.

#### **4)- La participation du propriétaire :**

Celle – ci est absolument obligatoire dans certains programmes en raison de leur nature même et de leur formule. Ainsi les acquéreurs du logement socio participatif doivent s'acquitter des 2/3 du prix du logement et il est en de même pour les logements location-vente.

Les propriétaires de logement dans la ville nouvelle sont très nombreux et selon nos estimations ils seraient 10 000.

#### **5)- Les crédits bancaires :**

Les acquéreurs des logements participatifs (essentiellement) peuvent compléter le prix de leur futur logement en s'adressant aux différentes banques. Ainsi, après étude de leur dossier, la CNEP, le CPA, la BDL et la BNA peuvent octroyer des crédits qui peuvent atteindre 80% du prix total du logement. Ces banques sont donc présentes dans le cadre de la réalisation des programmes d'habitat socio – participatif.

### **III. Les types d'habitat selon leur mode de financement :**

La particularité de l'habitat en Algérie avant 1990 est l'omniprésence de l'Etat dans tous ses secteurs : réalisation, financement et gestion. Après cette date il est devenu incapable d'assumer tout seul les différentes charges concernant le financement de l'habitat, l'aide aux populations à faible et moyen revenu à avoir un logement. Il s'est retiré et il a donc permis à d'autres acteurs d'accomplir cette tâche en essayant de garder un rôle d'organisateur.

Cette diversité d'acteurs a produit plusieurs types d'habitats selon leur mode de financement :

## **1/- L'offre de l'Etat :**

### **a)- Le logement social :**

Le logement social locatif a constitué pendant très longtemps le seul référentiel de la politique des pouvoirs publics. Il est destiné aux catégories démunies, aux couches défavorisées ayant un salaire minime et n'ont pas bénéficié d'un logement, d'un lot de terrain ou d'autres formes d'aide de l'Etat auparavant. Il est également destiné à l'éradication de l'habitat précaire, des centres de transit et des sinistrés. Le décret exécutif n°42-98 du 1<sup>er</sup> février 1998 délimitant les conditions et procédures de bénéficier d'un logement social est explicite à ce sujet.

Le logement social est géré par l'Office de Promotion et Gestion Immobilière (OPGI) et il est financé à 100% par la Caisse Nationale du Logement (CNL). Son bénéficiaire est en principe perpétuellement locataire.

En général les appartements, de ce type juridique de logement, sont de taille F1-F2 et F3 et leur surface moyenne est de 60 m<sup>2</sup>. Le coût de réalisation du m<sup>2</sup> habitable varie actuellement entre 13.800 DA et 14.200 DA.

### **b)-Le logement évolutif :**

Il est apparu dans des circonstances particulières. En effet durant les années 1993-1994-1995 le pays a vécu une crise économique sans précédent qui l'obligea à recourir à la Banque Mondiale et au FMI. Ces derniers acceptèrent et encadrèrent le rééchelonnement de sa dette extérieure mais imposèrent leurs conditions. Parmi celles-ci figurait une réduction drastique des programmes sociaux. Ne pouvant ignorer les demandes de logement des citoyens vivant dans les zones insalubres, dans les bidonvilles en matière de logement il fallait mettre en place une nouvelle formule. La réponse à leur attente se concrétisa par l'instruction ministérielle n° 08 du 01 Août 1995.

Il fut décidé de construire pour ces catégories sociales à bas et moyen revenu un logement social appelé « évolutif ». L'Etat se charge de construire sur un lot de terrain compris entre 100 et 150 m<sup>2</sup>, un logement d'une surface de 40 m<sup>2</sup> qui comprend une chambre, une cuisine et un ensemble sanitaire. Le bénéficiaire est autorisé à réaliser des extensions verticale et horizontale selon ses propres moyens.

Le bénéficiaire du logement évolutif doit contribuer en partie au financement de la construction et de son aménagement pour en devenir propriétaire sinon le logement sera versé au profit de l'OPGI en tant que logement social. C'est donc une formule à la fois participative du citoyen et extensible pour le logement.

Dans la ville nouvelle, cette formule s'est concrétisée par la construction de 150 logements évolutifs qui se situent à la lisière et plus exactement en face de l'U.V 16.

## **2/- L'offre de la promotion immobilière : Le logement promotionnel**

L'activité de la promotion immobilière regroupe l'ensemble des actions concernant la réalisation ou la rénovation de biens immobiliers destinés à la vente, location ou la satisfaction de besoins propres. Ces biens immobiliers peuvent être des locaux à usage d'habitation ou des locaux destinés à abriter une activité professionnelle, commerciale ou industrielle <sup>(1)</sup>.

Dans ce type de logement, le promoteur ne met les logements sur le marché qu'après l'achèvement du projet. De ce fait il finance tout seul la construction du logement. Ce programme est destiné aux catégories sociales à haut revenu ou bien aux clients riches qui peuvent payer au comptant leur logement. Ses appartements de haut standing sont de taille F3 – F4 – F5 – F6 et même des duplex.

Dans la ville nouvelle le nombre de logements construit dans le cadre de cette formule est 596 logements.

## **3/- L'offre promotionnelle à caractère social :**

### **a)-Le logement « location vente » :**

La location vente est un mode d'accès au logement selon le décret exécutif N°105-01 du 23 Avril 2001. Elle est consentie à toute personne ne possédant pas ou n'ayant pas possédé en toute propriété un bien à usage d'habitation et n'ayant bénéficié d'une aide financière de l'Etat pour la construction ou l'acquisition d'un logement, et dont le niveau de revenus n'excède pas cinq (05) fois le SNMG.

La demande d'acquisition du logement est adressée à l'Agence pour l'Amélioration et le Développement du Logement (AADL). Le prix du logement destiné à la location vente est fixé sur la base du coût final de la construction qui intègre les dépenses d'acquisition du terrain ainsi que les frais de gestion technique et administrative, calculés sur la période précédent le transfert de propriété.

L'acquéreur d'un logement doit s'acquitter d'un apport initial de 25% minimum du prix du logement. Le montant restant du prix du logement doit être réglé par le bénéficiaire sur une période n'excédant pas vingt (20) ans. En outre, le paiement du montant de la dernière mensualité du prix de vente (ou d'achat) doit être effectué par le bénéficiaire avant que son âge ne dépasse soixante cinq (65) ans. Cette contrainte a été quelque peu allégée par le Gouvernement qui décida le 23

---

(<sup>1</sup>) : Revue CNEP NEWS ; Salon méditerranéen de l'immobilier 2003.

octobre 2004 de prolonger la période de paiement du prix de vente de cinq années et de reculer la limite d'âge du locataire acquéreur de 65 à 70 ans <sup>(1)</sup> a cause des retards de livraison.

Les bénéficiaires retenus par la commission sont invités à procéder au paiement de 10% du prix du logement, les 15% restant sur les 25% exigibles au titre de l'apport initial sont versés comme suit :

- 5% à la remise des clefs.
- 5% durant l'année qui suit la date de remise des clefs.
- 5% durant l'année qui suit la date de versement de la dernière tranche du montant de l'apport initial.

Quant aux 75% restantes ils sont remboursés à la CNL par le biais de l'AADL qui est le maître d'ouvrage chargé du suivi et de la gestion des programmes de la location vente.

Cette formule a connu un très grand succès auprès des citoyens car ils trouvent auprès de ce promoteur des conditions très favorables : délais de réalisation courts, produit convenable, gestion et administration des immeubles améliorée et bien assurée.

Au niveau de la ville nouvelle et dans le cadre de cette formule 3 500 logements ont été construits.

### **b)-Le logement socio- participatif (LSP) :**

Le logement participatif est considéré comme étant mi promotionnel et mi social. En peuvent bénéficier les demandeurs de logement appartenant à la catégorie des moyens revenus c'est-à-dire un revenu mensuel inférieur à cinq (5) fois le SNMG <sup>(2)</sup> et n'ayant pas déjà bénéficié d'un logement relevant du patrimoine immobilier public ou d'une aide de l'Etat destiné au logement, ni possédant pas en toute propriété une construction à usage d'habitation.

L'accès au logement social participatif peut se réaliser auprès des promoteurs immobiliers publics ou privés agréés à cet effet. Le financement de ce type de logement se fait par trois moyens :

- l'apport immédiat de l'acquéreur qui est en général de 20% du coût du logement.
- Le crédit bancaire.
- L'aide octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété qui est non remboursable. Elle est définie par le décret exécutif n°308-94 du 04 octobre 1994 et octroyée par la CNL. Son niveau est fixé en fonction du revenu du bénéficiaire augmenté de celui son conjoint, comme suit :

---

<sup>(1)</sup> : [www.horizons-dz.com](http://www.horizons-dz.com).

<sup>(2)</sup> SNMG : Salaire National Moyen garantie est fixé de 10 000 DA par mois

**Tableau n° (13) : L'aide allouée par la CNL pour le logement LSP**

Catégories	Revenus	Montant de l'aide
1	R < 25.000 DA	500.000 DA
2	25.000 DA <R<=40.000 DA	450.000 DA
3	40.000 DA <R<=50.000 DA	400.000 DA

Source : Direction du logement et des équipements publics.

En plus de la CNL, le Fond National de Péréquation des Oeuvres Sociales (FNPOS) contribue à ce programme en octroyant des aides et des prêts :

1-une aide non remboursable de 150 000 à 250 000 DA.

2-un prêt sans intérêt qui peut atteindre 500 000 DA, remboursable sur une période de 10 ans.

Les objectifs de cette formule de logement sont l'amélioration des conditions de logement et de vie des catégories sociales à moyen revenu. C'est une manière de conforter la classe moyenne.

La majorité de ses logements est en collectif et semi -collectif. Quant aux formes d'acquisition, elles sont de deux types :

#### - Le contrat de réservation :

C'est une promesse de vente notariée ou bien un acte de vente établi par devant le notaire. Le contrat de réservation est uniquement une « réservation » et la vente effective elle n'aura lieu qu'après l'achèvement de l'ouvrage. C'est à ce moment que le notaire établira l'acte de vente.

#### - Le contrat vente sur plans :

La vente sur plan (VSP) est un mode de vente en usage dans l'activité immobilière qui consiste pour le promoteur à recourir aux fonds des acquéreurs pour la réalisation du projet.

Il est tenu de passer un contrat de vente sur plan avec les acquéreurs par devant un notaire. Ce type de vente permet au promoteur de vendre le bien concerné avant que celui-ci ne soit achevé c'est à dire durant sa réalisation.

Le contrat de vente sur plan est considéré comme l'acte de vente lui-même. A ce titre la vente donne lieu à un paiement et les montants versés par l'acquéreur au promoteur sont considérés comme des paiements et non de simples avances.

Cette formule confère au promoteur immobilier plusieurs avantages dont :

1- l'assurance que le bien qu'il va réaliser va trouver preneur.

2- La possibilité d'utiliser l'argent de l'acquéreur pour la réalisation du bien en question.

Elle donne à l'acquéreur la possibilité de :

- 1- personnaliser le bien qu'il veut acquérir et le réceptionner à une date fixée à l'avance.
- 2- rassembler progressivement les montants nécessaires à l'achat.
- 3- avoir l'assurance que les paiements effectués sont garantis.

Le contrat de vente sur plan doit être établi par devant un notaire. Ce contrat repose sur quatre (04) critères principaux auxquels l'acquéreur doit apporter une attention particulière : le prix, la qualité, les délais et les garanties.

#### **IV- Bilan du parc logement de la ville nouvelle Ali Mendjeli :**

Un premier bilan réalisé au début de l'année 2006 fait apparaître les éléments suivants :

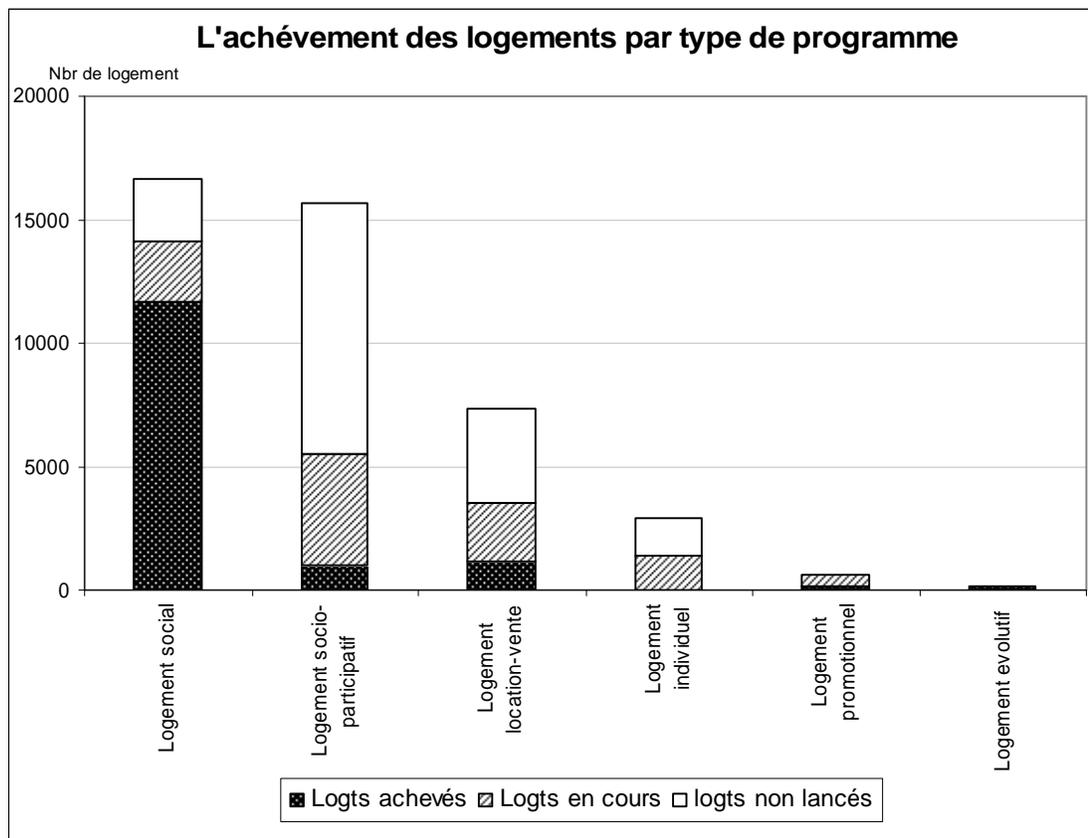
-- On retrouve la ville nouvelle Ali Mendjeli tous les types de programmes engagés à travers le territoire national. En d'autres termes celle – ci a utilisé toutes les formules existantes. Ce point est à souligner car en utilisant toute la gamme de programmes disponibles elle accélère sa réalisation en tant que ville, mais en même temps elle la soumet à des contraintes multiples. La gestion des programmes n'est ni identique, ni commune. Des dysfonctionnements sont apparus prenant forme de retards, de réduction voire même d'abandon de programmes.

-- 43 208 logements sont inscrits sur un total prévisionnel de 50 000 soit un taux de 86 %. Ce niveau d'inscription des programmes est très satisfaisant car il fournit l'assurance que le projet de la ville nouvelle ira à son terme. Le nombre de logements achevés s'élève à 14 154 soit 32,76% du nombre de logements inscrits. Le nombre de logements en cours de réalisations est de 11 093 soit 25,67% du nombre de logements inscrits. Quant aux logements qui n'ont pas encore connu de début de réalisation, ils s'élèvent à 17 961 unités soit 41,57 % du nombre de logements inscrits.

Dans le graphe ci-dessous n° (02) on constate que c'est le logement social qui arrive en première position puisque c'est l'une des vocations premières de la ville nouvelle. En effet celle-ci a été chargée de résoudre les problèmes de l'habitat précaire (bidonvilles), celui des zones affectées par les glissements de terrain et ceux de la médina de Constantine.

- En seconde position et presque au même niveau que le logement social nous avons le logement socio participatif qui a pris de l'ampleur en raison du soutien massif et décisif de l'Etat.
- Le logement location - vente qui est une formule tout à fait récente a fait une percée remarquable.
- Quant au logement individuel et surtout le logement promotionnel leur présence relève de la symbolique.

Graphe n° (02)



Source : DUC 2005+ traitement personnel.

### 1)- Le logement social :

Ce type de logement totalise 16 618 unités. Une très grande partie c'est-à-dire 15 808 logements sont financés par la CNL et gérés par l'Office de la Promotion et de la Gestion Immobilière (OPGI) et le reste à savoir 810 logements sont financés par le Fond Saoudien du Développement.

Une grande partie du programme a été rapidement achevée puisqu'il fallait répondre aux différentes sollicitations et urgences (logements soumises aux glissements de terrain, vieilles bâtisses de la médina de Constantine, bidonvilles à éradiquer...). Dans ce programme 70,42% des logements ont été achevés, 14,71% des logements sont en cours de réalisation et il reste à lancer 14,87%.

Sur le terrain, la photo N° 04 nous montre des habitations de niveau R+4 et R+5. Tous les rez-de-chaussée sont occupés par des locaux commerciaux. Nous avons une même structure ou composition urbaine. Comme cette U.V a été la première à bénéficier d'un programme de logement, il était nécessaire de pourvoir aux multiples besoins immédiats de la population.

Photo n° (04)



Le logement social à l'U.V. 06

La ville nouvelle depuis les premières années de sa création a reçu les différents programmes sociaux initiés par l'Etat comme le présente le tableau ci-dessous qui suit.

**Tableau n° (14) : Chronologie des programmes du logement social dans ville nouvelle**

LE PROGRAMME	LE NOMBRE DE LOGEMENT
-PEC/Avant 1997	1890
-P. Neuf 97	530
-P. Neuf 98	1770
-P. Neuf 99	1300
-P. Complémentaire 99	3000
-P. d'Urgence	2000
-P. Neuf 2000	900
-P. Complémentaire 2001	300
-P. Neuf 2002	600
-P. Complémentaire 2003	1200
Total	13490

Source : l'OPGI 2005

La réalisation de ces différents programmes a été confiée à environ 241 entreprises relevant du secteur étatique et privé et à 119 bureaux d'études qui ont été chargés de la conception jusqu'à l'exécution des travaux. Ces entreprises sont toutes nationales.

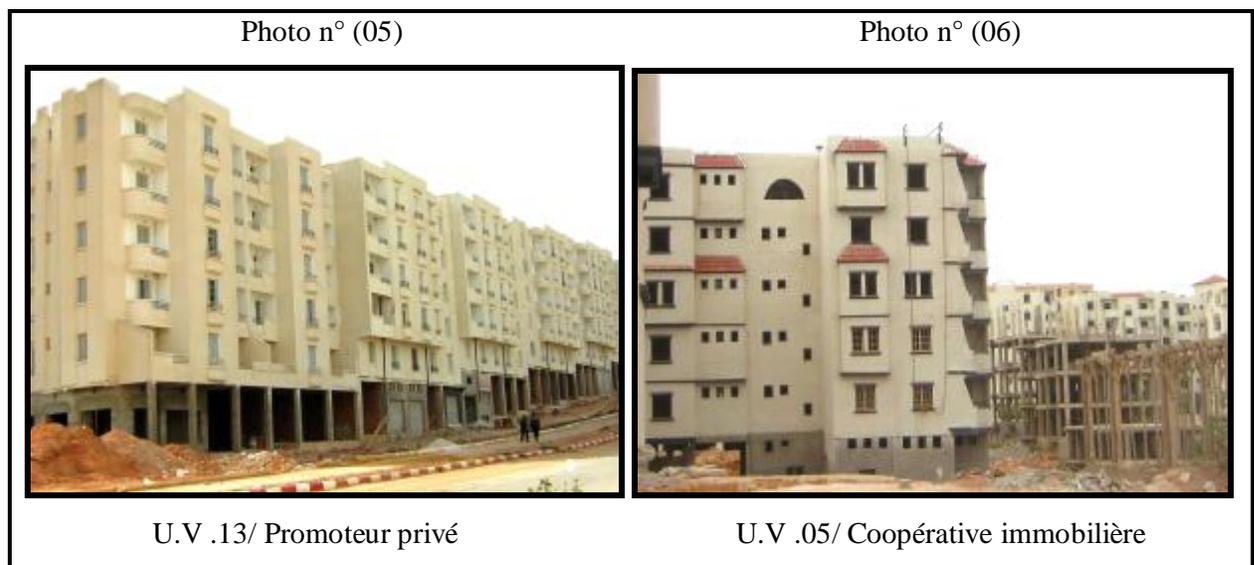
En Mars 2005, une entreprise étrangère de nationalité Turque a été retenue pour la construction de 990 logements. Elle a rompu le monopole national de la production du logement social.

## **2)- Le logement socio participatif :**

C'est le logement qui gagne de plus en plus d'ampleur et pourrait à l'avenir concurrencer le logement social. Contrairement aux autres programmes, la construction et la réalisation du LSP sont assurées par une multitude d'acteurs publics et privés.

Ce programme englobe au total 15 620 logements dont 983 logements soit 6,30% sont achevés, 4483 logements soit 28,70% sont en cours alors que 10154 logements qui représente 65% des logements inscrits dans ce programme ne sont pas encore lancés, selon le graphe n° (02).

Cette situation peut s'expliquer par les contraintes et les contingences qu'affronte cette formule mais aussi par le fait qu'elle serait appelée à remplacer celle du logement social.



Les photos n° 05 et n° 06 nous montrent un ensemble de logements de tenue assez haute, nettement meilleure que celle des ensembles dédiés aux logements sociaux. Cela donne un beau paysage aux façades, et à la structure et aux apparences qui sont différents selon le promoteur.

En général ce sont des immeubles de niveau R+5 avec des logements de taille F2-F3 et F4.

Le tableau ci-dessous, nous montre trois acteurs participants a la production du logement socio participatif de 72,28% est qui sont : les organismes, les coopératives immobilières et les promoteurs privés. Les 27,72% restants ne sont pas encore désignés ou répartis entre promoteurs, ils ont été lancés en 2005. La DLEP est toujours dans l'opération du traitement des dossiers posés par plusieurs promoteurs que ce soit une personne physique ou morale. Cela prouve une autre fois que ce type de programme est adopté de plus en plus par la politique d'état.

**Tableau n° (15) : La répartition du LSP par acteur**

Acteurs	Nombre de Logement	%	
-Organisme	5001	32,02	72,28
-Promoteurs Privés	4941	31,63	
-Coopératives immobilières	1348	08,63	
-Non Destinés	4330	27,72	
Total	15620	100	

Source : Duc 2005 + Traitement personnel

Les organismes détiennent la plus grande partie avec un pourcentage de 32,02%, puis en seconde position nous avons les promoteurs privés avec 31,63% et finalement les coopératives immobilières avec 08,63%.

Les organismes sont les PTT, la DGSN, la DLEP, la SONELGAZ, la Wilaya de Constantine et surtout le Fond National de Péréquation des Oeuvres Sociales (FNPOS) avec 520 logements. Par contre le nombre des logements confiés aux promoteurs privés est très variable. Quant aux coopératives immobilières, elles disposent tout de même de 1348 logements soit 8,63 % du total. Ce sont les coopératives SAHA (434 logements), BADISSIA (50 logements), NOUR (30 logements).

Un lot de 834 logements est encore disponible au titre des coopératives immobilières.

### **3)- Le logement location-vente :**

Ce type de programme a été géré uniquement par l'Agence pour l'Amélioration et le Développement du Logement (AADL) et cela jusqu'à l'arrivée de CNEP-IMMO en 2002.

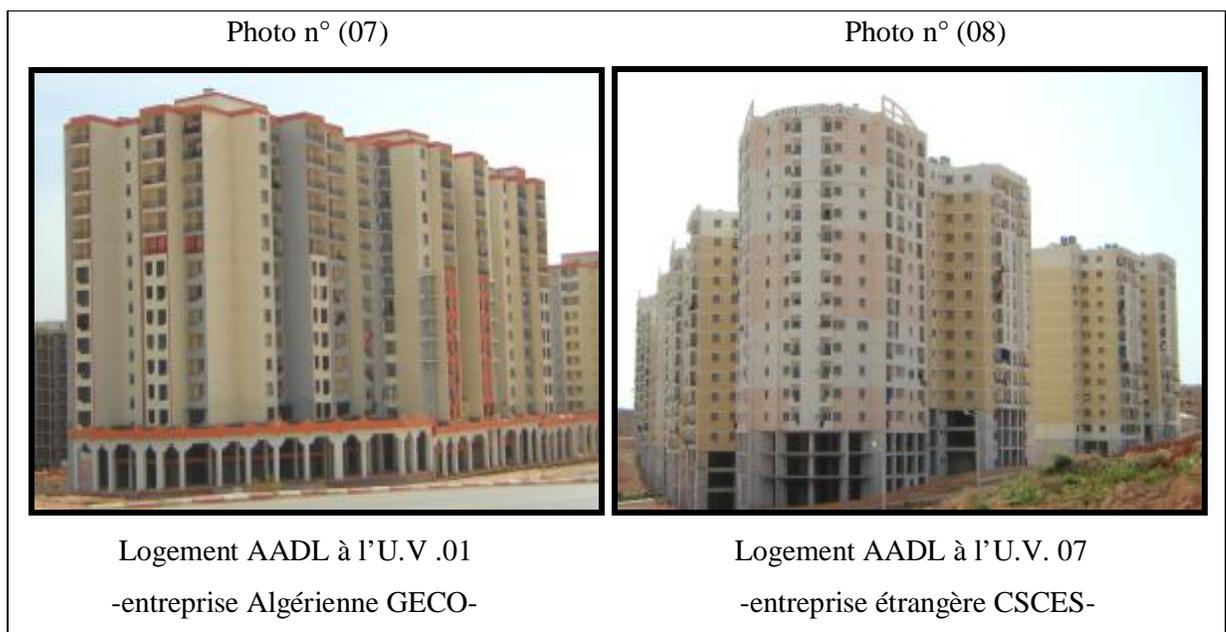
Deux programmes ont été lancés par l'AADL, le premier en 2001 d'une consistance de 2500 logements et le second en 2002 de 1000 logements.

Le nombre de logements inscrits dans ce type de programme est de 7300 logements dont 1156 ont été achevés soit 15,84%, 2344 en cours de réalisation soit 32,11% et 3800 soit 52,06% attendent leur lancement.

Cette formule a privilégié des immeubles collectifs souvent des tours allant de 08 à 17 niveaux, dans lesquels le RDC est un garage, le 1<sup>er</sup> étage est réservé aux différents commerces, le 2<sup>ème</sup> étage est destiné aux services, au-delà c'est-à-dire à partir du 3<sup>ème</sup> étage nous avons les logements à usage résidentiel. Ce sont des logements F3 et F4.

Les photos n° 07 et n° 08 illustrent ce type de programme qui est presque totalement nouveau avec des tours bien alignées sur les axes routiers principaux. Ils sont peints avec des couleurs vivantes ou bien recherchées. Imposants et monumentaux ils ont été construits le long du boulevard principal et de ce fait ils contribuent à produire « l'effet de ville ».

Six entreprises ont été chargées de la réalisation de ces deux programmes. Ce sont CSCES (une entreprise chinoise chargé de 1288 logements), GECO (728 logements), COSIDER (400 logements), SOREST (384 logements), BATOS (400 logements), SOREM (300 logements).



Une cellule de pilotage est installée dans chaque chantier. Elle comprend outre le chef de projet, les représentants du bureau d'étude et du CTC (contrôle technique de la construction).

Actuellement, il reste 3800 logements qui sont prises en charge par CNEP- IMMO et dont les travaux n'ont pas encore débuté.

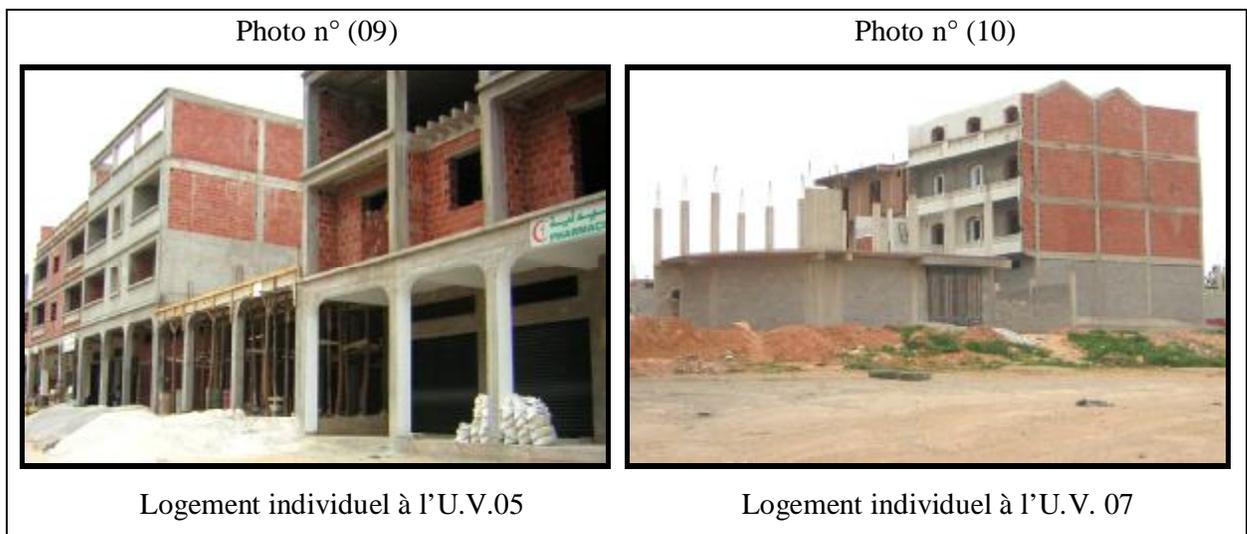
#### **4)- Le logement individuel :**

C'est l'agence foncière qui est chargée de l'aménagement des lotissements pour par la suite les mettre en vente sur le marché.

Dans la ville nouvelle nous avons 2924 lots de terrain (ou logements) individuels inscrits. Parmi eux 1 389 lots soit 47,50% sont en cours de construction. Et il reste 1535 lots soit 52,50% qui sont encore en terrain nu.

Jusqu'à présent le nombre de villas entièrement achevées et habitées est peu important. Cela revient à la lenteur de la délivrance du permis de construire. A titre d'exemple les bénéficiaires des lots de terrain de l'U.V N° 07 ont acquis leur lot en 1988, mais depuis cette date ils attendent le permis de construire surtout qu'ils possèdent les actes de propriété, les PV de piquetage.

Actuellement ce mode de logement comprend 2215 lots de terrain destinés à l'auto construction dont 1482 lots ont été acquis par l'AADL et 733 lots par l'Agence Foncière. En l'état actuel, seulement 955 lots sont en cours de construction.



#### **5)- Le logement promotionnel :**

Ce type de logement comprend seulement 596 unités dont 163 soit 27,35% sont achevés. Il est peu demandé en raison des prix pratiqués qui sont trop élevés. 3 promoteurs ont investi ce créneau de haut de gamme : DEMBRI avec 352 logements, ZIANI et CHABANI avec 132 logements et TALBI avec 122 logements.

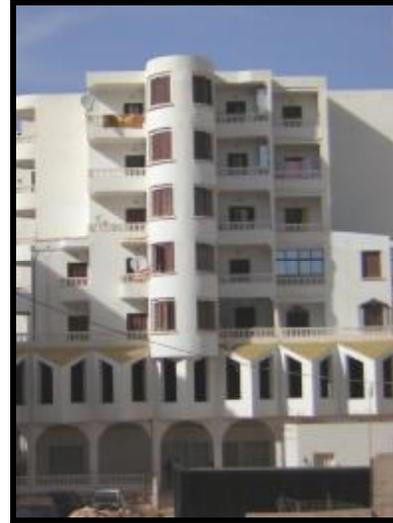
Ces logements de grand standing sont des appartements qui vont du F3 au F7 (duplex). Les promoteurs les ont parfois équipé d'un garage au sous sol. Les RDC sont destinés aux commerces, le 1<sup>er</sup> étage aux fonctions libérales et c'est à partir du 2<sup>ème</sup> étage que commence l'habitat.

Photo n° (11)



Logement promotionnel à l'U.V. 05  
-Promoteur Talbi-

Photo n° (12)



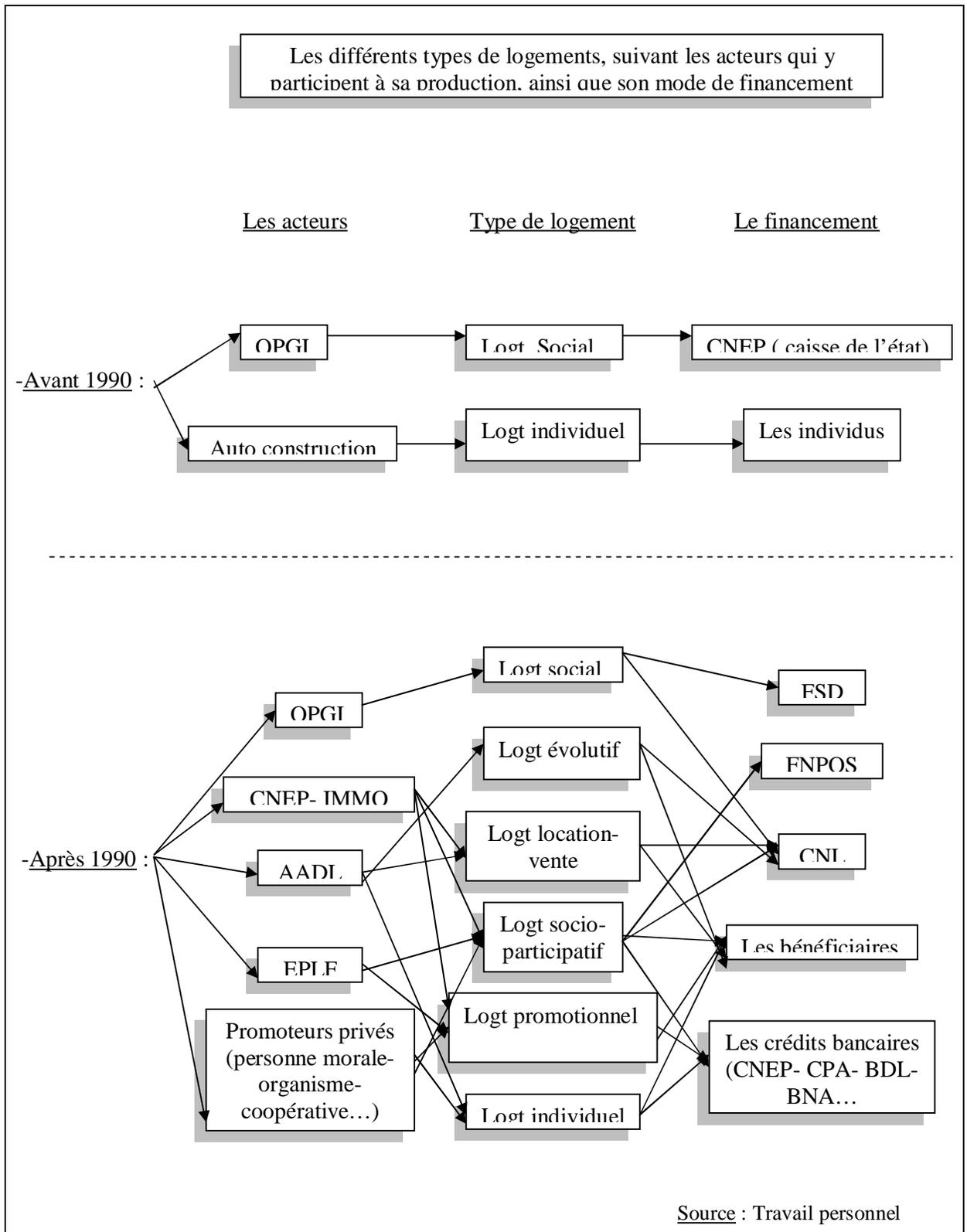
Logement promotionnel à l'U.V. 05  
-Promoteur Ziani et Chabani-

#### **6)- Le logement évolutif :**

C'est l'AADL qui s'est occupée de la réalisation de 150 logements évolutifs dans le cadre d'un programme destiné à la ville nouvelle.

Ce programme qui est totalement achevé est le plus faible ou le plus petit des programmes d'habitat de la ville nouvelle Ali Mendjeli puisqu'il ne représente que 0,34% du total. Il fait partie des programmes pionniers.

## Conclusion



## CHAPITRE V

### EQUIPEMENTS ET COMMERCE

Les équipements et les activités commerciales sont indispensables pour chaque ville. Ils doivent satisfaire les besoins de leur population. L'existence d'équipements contribue à donner naissance à la vie urbaine et à son développement, tandis que l'activité commerciale garantit et pérennise la vie des citoyens par des achats quotidiens, mensuels et annuels.

L'implantation des équipements et des commerces vise deux objectifs :

- rapprocher les services aux habitants pour leur bien être et leur épanouissement.
- rendre la ville plus attractive, plus dynamique.

#### **I/- Les équipements :**

La ville nouvelle Ali Mendjeli dispose déjà d'un très grand nombre d'équipements de différentes tailles. Outre, ceux qui sont achevés et devenus opérationnels d'autres sont en voie de réalisation. Il demeure encore des équipements, prévus dans le programme, qui n'ont pas connu un début d'exécution.

D'après la carte des équipements n° (04) on constate leur grande concentration et leur variété dans les unités de voisinage N° 01-06-07-08 et 09 qui constituent le 1<sup>er</sup> POS étudié.

Carte n° 04  
Les équipements

## **1)- Les équipements administratifs :**

Les équipements administratifs ont pour objectif la satisfaction des besoins de la population

### **1-1)- Équipements achevés :**

Les équipements administratifs achevés et fonctionnels abritent des administrations qui fournissent des services élémentaires au citoyen. Sans aucun doute celui qui peut être considéré comme le fleuron est la cité administrative. Elle est située dans l'U.V. 07 et elle s'étend sur une surface de 15 990 m<sup>2</sup>. Ouverte au public à partir du 1<sup>er</sup> Septembre 2002, elle abrite les services de l'APC, de la DLEP, de l'ADE de l'ANDI<sup>(1)</sup>, des impôts, du CTC, de la CNAS, de la Protection civile et de l'hydraulique. En plus les services des PTT ont installé un central téléphonique et une agence PTT.

D'autres équipements en relation directe avec le public se présentent et se situent dans les U.V. 06, 07 et 01. Ce sont des petites agences appartenant à la Sonelgaz, à l'ADE, les assurances sociales, l'OPGI, PTT.

Tous ces équipements contribuent à donner à cette ville les apparences d'une vraie ville.

### **1-2)- Equipements en cours de réalisation (fin 2006) :**

Ils sont au nombre de trois. Il s'agit des sièges des administrations de la Cacobat, du cadastre et de la Protection civile. Le premier se localise dans l'U.V. 01 alors que les deux autres sont implantés dans l'U.V. 09.

### **1-3)- Equipements en voie de lancement :**

Les travaux de réalisation de plusieurs équipements seront lancés durant l'année 2007. Nous avons le Centre des archives de Wilaya, le Centre des archives judiciaires, trois centres communaux, deux agences bancaires, une agence d'assurance et l'agence nationale des barrages. Ils seront édifiés dans les unités de voisinage 01, 06, 07 et 09.

## **2)- Equipements scolaires :**

Ce sont les équipements qui se mettent en place en même temps que la construction des logements. Ils peuvent recevoir les élèves dès l'installation de leur famille. Leur implantation obéit à deux critères principalement :

- la distance entre l'école et les habitations doit être raisonnable et donc pas trop longue.
- s'assurer du calme dans les environs ainsi que la sécurité.

---

(<sup>1</sup>) ANDI : Agence Nationale pour le Développement des Investissements.

### **2-1)-Equipements achevés :**

A l'état actuel, ces équipements sont les suivants : 12 groupes scolaires, 06 EFE, 02 lycées. Comme la montre la carte n° (04), ces équipements se retrouvent dans toutes les unités de voisinage qui sont achevés ou en voie de l'être. En outre, un centre de formation professionnel (CFPA) a été construit au niveau de l'U.V. 05 d'une superficie totale de 9206 m<sup>2</sup>.

### **2-2)-Equipements en cours de réalisation (fin 2006) :**

Une EFE et centre psycho – pédagogique sont en cours de réalisation. Ils se situent dans les unités de voisinage 01 et 09.

### **2-3)-Equipements en voie de lancement :**

Une crèche est programmée dans l'U.V. 07.

## **3)- Equipements universitaires :**

C'est un véritable pôle universitaire qui se met progressivement. Il se compose à la fois d'infrastructures pédagogiques et d'équipements de résidence. A terme il comptera 18 000 places pédagogiques et accueillera près de 27 000 étudiants. En outre les 5 résidences universitaires hébergeront 10 000 étudiants et étudiantes.

### **3-1)-Equipements achevés :**

Actuellement deux grandes unités sont achevées et fonctionnelles. Il s'agit de la Faculté des Sciences Economiques et de Gestion et de la Faculté des Sciences Humaines et Sociales. Toutes les deux sont dotées de 4000 places pédagogiques. Une troisième unité de 4 000 places pédagogiques destinée également à la Faculté des Sciences économiques est prête à être livrée en début 2007. Ce pôle universitaire dispose des moyens de restauration et d'hébergement des étudiants (trois cités universitaires achevés de 2000 lits chacune). En plus un Centre national de recherche en biotechnologie, pour 300 chercheurs, vient d'être achevé.

### **3-2)-Equipements en cours de réalisation (fin 2006)**

Une structure pédagogique de 2000 places est en cours de réalisation. Elle est destinée à accueillir le Département des Sports. Son achèvement est prévu pour la fin du troisième trimestre de l'année 2007.

### **3-3)-Equipements en voie de lancement :**

Dans le programme de ce pôle universitaire, il reste à entamer la construction d'une quatrième unité (Faculté des Technologies de l'Information et de la Communication) qui sera dotée de 4 000 places pédagogiques ainsi que 2 cités universitaires de 2000 lits chacune. Le lancement des travaux est prévu pour 2007.

### **4)- Equipements sécuritaires :**

Cet équipement est nécessaire au maintien de l'ordre et de la sécurité. Une brigade de la gendarmerie est fonctionnelle depuis la fin des années 1990. Actuellement la ville nouvelle est dotée d'une sûreté urbaine bâtie sur une superficie de 1822 m<sup>2</sup> au niveau de l'U.V.07 et d'une garde communale au niveau de l'U.V. 09. Une seconde sûreté urbaine est en cours de réalisation dans l'U.V. 01 et qui doit être achevée au début de l'année 2007.

### **5)-Equipements sanitaires :**

La réalisation d'équipements sanitaires assurant plusieurs missions était nécessaire afin de sécuriser la santé des habitants de la ville nouvelle. Leur absence aurait eu pour effet le déplacement des malades à Constantine avec toutes les conséquences inhérentes à cela.

#### **5-1)-Equipements achevés :**

Il existe déjà un hôpital fonctionnel de 70 lits dans l'U.V.07. Il occupe une surface de 1500 m<sup>2</sup> et il assure trois services : médecine générale, maternité, ainsi qu'un service des premiers soins. A cette structure s'ajoute un centre de soins qui se situe dans l'U.V. 06.

#### **5-2)-Equipements en cours de réalisation (fin 2006) :**

Actuellement deux cliniques privées (spécialisées) sont en cours de réalisation l'une dans l'U.V.05 et l'autre dans l'U.V.07. A cela se rajoute un hôpital que construit l'ANP dans l'U.V.N° 11 et qui sera géré par cette institution. Il est doté d'une capacité de 500 lits et assurera des services hautement spécialisés et de pointe.

#### **5-3)-Equipements en voie de lancement :**

Le début de la construction d'un hôpital de grande capacité d'accueil (600 lits) est prévu pour l'année 2007. Il se situe dans l'U.V. 04 et s'étale sur une superficie de 196985 m<sup>2</sup>

## **6)-Equipements religieux :**

Actuellement une seule mosquée existe au niveau de l'U.V. 08 d'une superficie de 2127 m<sup>2</sup>. Le lancement de la construction de 2 mosquées est programmé pour l'année 2007.

## **7)-Equipements sportifs et loisirs :**

L'implantation de ces équipements est nécessaire dans cette ville car elle accueille une forte proportion de jeunes. Une salle omnisports a été déjà construite et une maison de jeunes est en cours de réalisation.

## **8)-Equipements commerciaux :**

Pour ce type d'équipement, deux centres commerciaux sont programmés dans l'U.V.07 et un marché couvert dans l'U.V.08. En complément les travaux d'un hôtel urbain de haut standing ont été lancés dans l'U.V07 en 2006.

La réalisation et l'achèvement de tous ces équipements rendront la ville nouvelle Ali Mendjeli plus attractive et plus dynamique et peut être qu'elle concurrencera la ville mère.

## **II/ -Le commerce :**

C'est un élément nécessaire et primordial pour la vie des citadins et à cet effet la ville nouvelle ville Ali Mendjeli dispose de différents types de commerces tel que le commerce linéaire, l'aire commerciale et la zone commerciale.

### **1)- Le commerce linéaire :**

Il se présente sous la forme de locaux commerciaux au niveau rez de chaussée des bâtiments. Ils sont nombreux, denses et continus au niveau des habitations qui donnent sur les axes routiers à flux très important comme le montre la photo n° (13).

Photo n° (13)



L'alignement des locaux commerciaux à l'U.V. 08

### **1-1)- La répartition spatiale des commerces :**

Les différents commerces existants dans la nouvelle ville se situent dans les unités de voisinages 05, 06 et 08. Le nombre total des locaux commerciaux actifs est de 409 locaux et regroupent 25 activités commerciales. Ce bilan a été effectué par nos soins avec comme base une enquête sur terrain effectué en 2006 :

**Tableau N° (16) : Nombre des locaux commerciaux par U.V**

N° U.V	Nombre des locaux commerciaux	%
06	366	89,49
08	30	07,33
05	13	03,18
Total	409	100

Source : Enquête personnelle Mars 2006

- 89,49% des locaux commerciaux se localisent dans l'U.V. 06.
- 07,33% des locaux commerciaux se situent dans l'U.V. 08.
- 03,18% des locaux commerciaux se trouvent dans l'U.V.05.

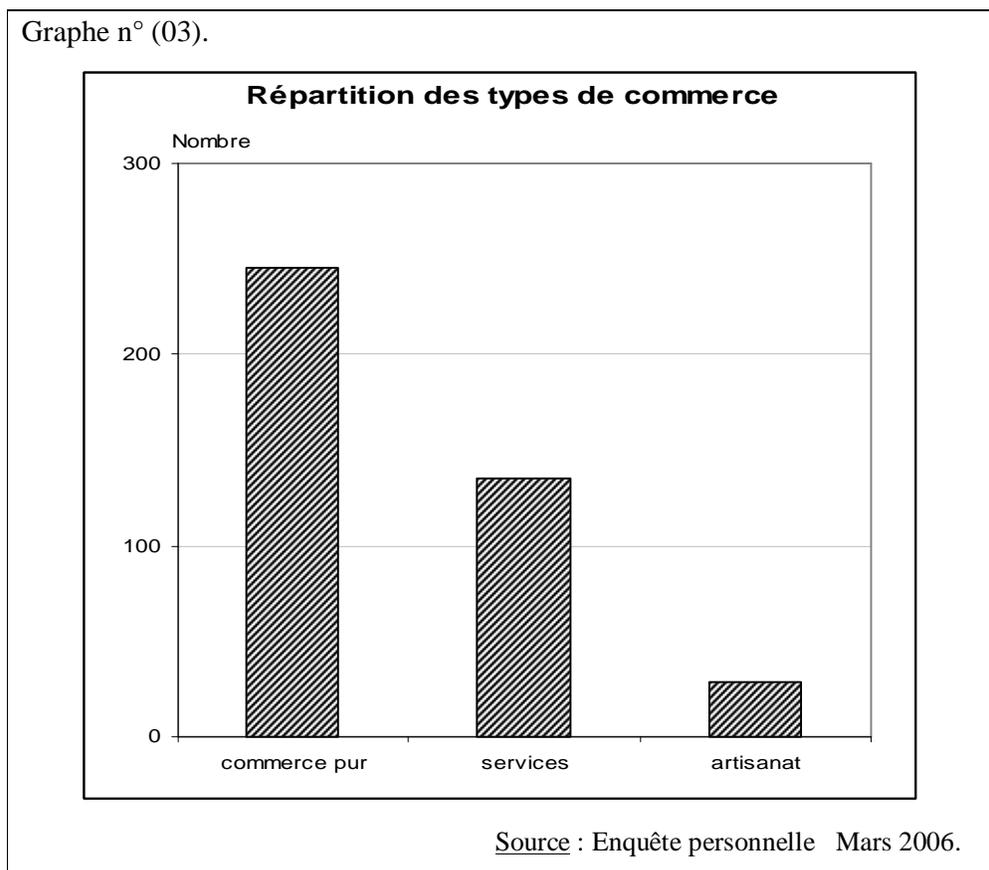
Ainsi près de 9 locaux commerciaux sur 10 se situent au nord-est de la ville et plus particulièrement dans l'unité de voisinage 06 qui a été la première à être construite. De plus Cette U.V est un lieu de passage des transports publics contrairement aux autres unités de voisinage. Celle-ci est devenue une place commerciale centrale qui draine les habitants de la ville. L'un des

signes évidents de cette attraction est la mise en place d'une desserte locale puisque quatre véhicules collectifs de type J-9 la relie aux autres unités de voisinage et quartiers.

### **1-2)-Classification des commerces :**

Les commerces existants aujourd'hui dans la nouvelle ville, sont des commerces de base. Ils sont répartis en trois types comme le montre le graphe ci-dessous :

Le plus grand nombre de commerce relève du commerce pur dont les effectifs atteignent 245 locaux commerciaux soit 59,9 % du total. Le commerce des services dont le nombre s'élève à 135 commerces représente 33,01% du total. En dernier lieu nous avons l'artisanat avec 29 commerces soit 07,09% du total.

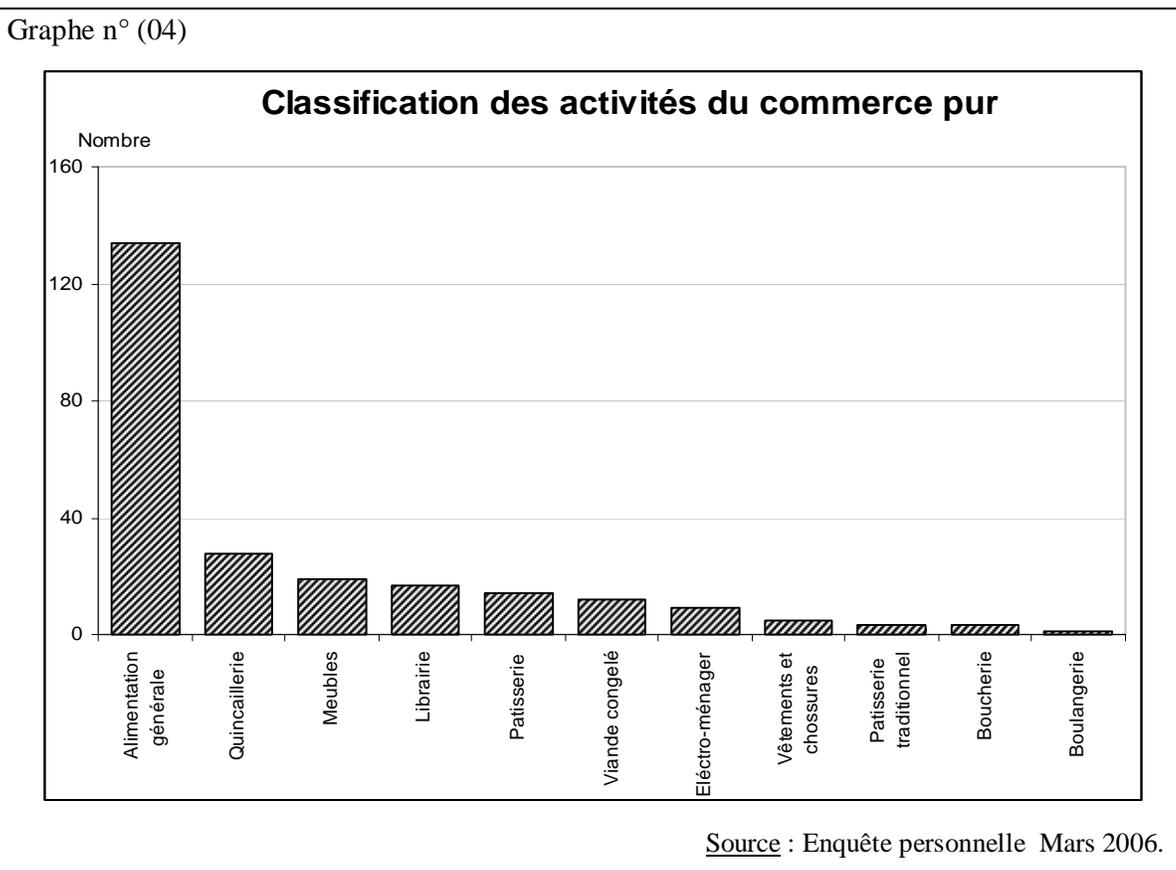


#### **1-2-1)- Le commerce pur :**

Il regroupe 11 activités différentes dans 245 locaux (graphe N°4) avec l'alimentation générale qui vient au premier rang avec 134 locaux soit 54,69 % du total. En seconde position

nous avons les commerces spécialisés dans la quincaillerie avec 28 commerces soit 11,43 % du total. Arrive ensuite les commerces d'ameublement avec 19 soit 7,76 %, du total.

Nous déduisons que la fonction commerciale se résume actuellement aux commerces de première nécessité. Parmi les explications de cette structuration des commerces c'est l'état actuel de la ville avec ses des chantiers ouverts, ses logements en construction ou amélioration, sa population en augmentation etc....

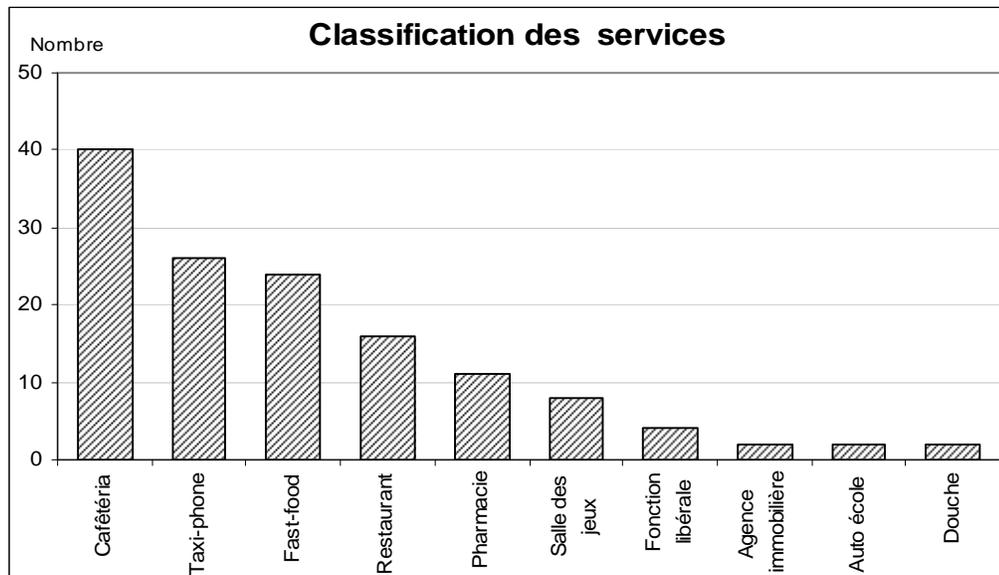


### **1-2-2/- Les services :**

Ce sont au total 10 activités dans 135 locaux (graphe N° 05). Le plus grand nombre est celui des cafétérias avec 40 locaux soit 29,63% du total. , suivi de celui des taxiphones avec 26 locaux soit 19,02% du total. Les fast-food et les restaurants avec respectivement 24 et 16 locaux. Ils représentent ainsi 17,77% et 11,85% du total.

Ainsi la restauration sous ses différentes formes arrive largement en tête des services. Cela se justifie par la présence de centaines d'ouvriers qui travaillent dans les différents chantiers dans cette ville et dont beaucoup d'entre eux résident très loin.

Graphe n° (05).

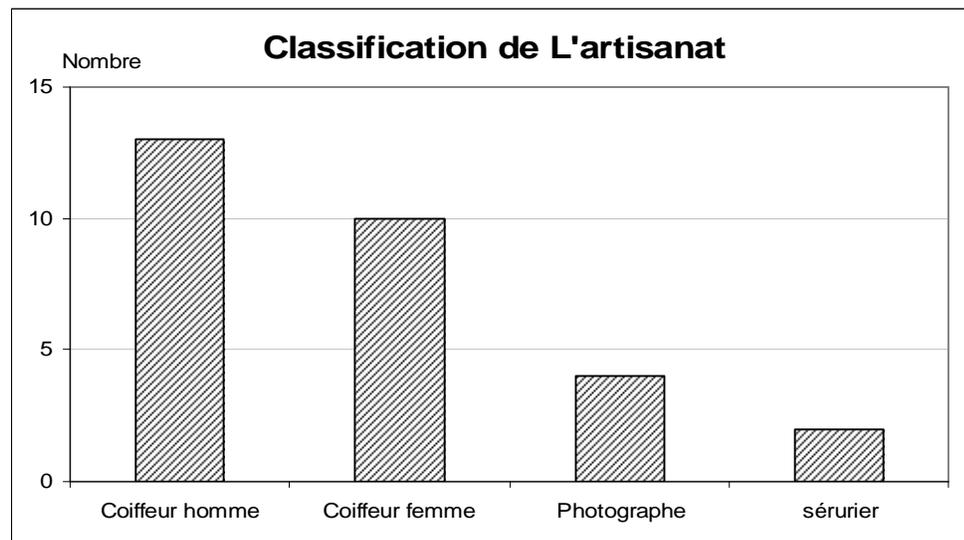


Source : Enquête personnelle Mars 2006.

### **1-2-3/- L'artisanat :**

L'artisanat est présent dans quatre activités seulement avec 29 locaux (graphe N°6). Nous avons la coiffure homme avec 13 salons soit 44,83% du total qui est suivie de la coiffure femmes avec 10 salons soit 34,48% du total. Les studios de photographe sont au nombre de 4 avec 13,79% du total. En dernier lieu nous avons 2 commerces de serrurerie soit 6,90% du total. La ville nouvelle se caractérise encore par une relative indigence de l'artisanat.

Graphe n° (06).



Source : Enquête personnelle Mars 2006.

## 2-) L'Aire commerciale :

Elle se limite à un seul marché qui se localise au centre géométrique de l'U.V.06. Sa superficie est de 2,72 ha. Cette aire est occupée par 156 tables commerciales (graphe N° 7). Les installations sont très rudimentaires, très sommaires (photos N°14 et 15). C'est le marché des fruits et légumes qui est le plus important puisque il contient 70 tables soit 44,87%. Quant au marché des vêtements et chaussures il dispose de 43 tables soit avec 27,56% du total.

Photo n° (14)



Tables commerciales des légumes et fruits  
dans le marché de l'U.V. 06

Photo n° (15)

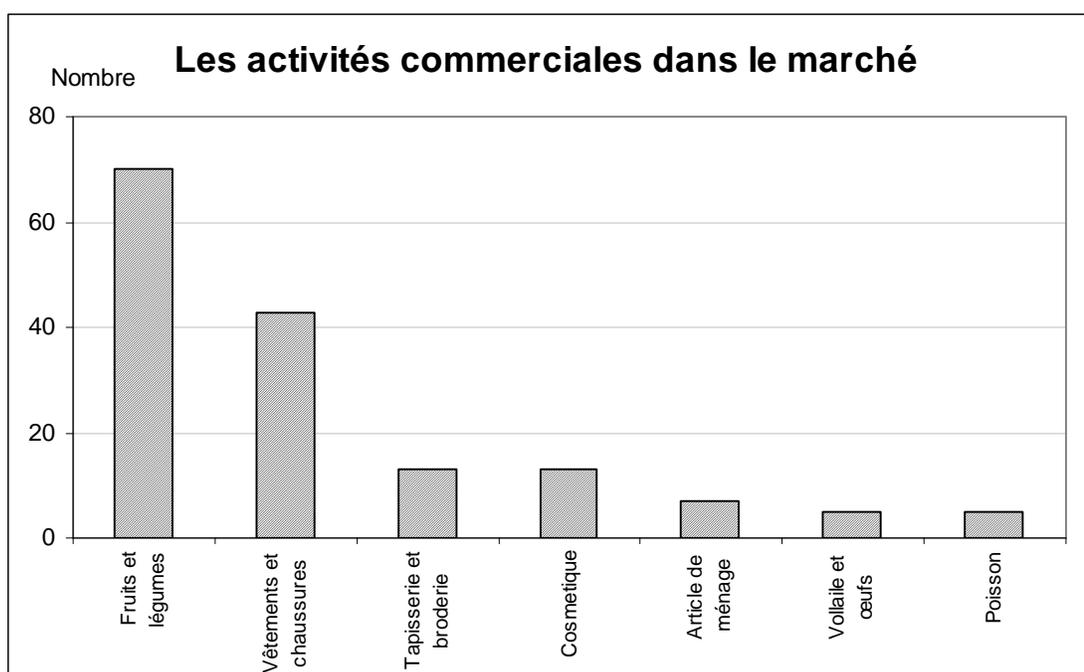


Tables commerciales des vêtements  
dans le marché de l'U.V. 06

Ces deux espaces de commerce ont été réglementés par les autorités locales, précisément par le Wali de la Wilaya de Constantine (arrêté n°1079 du 24 Juillet 2005, qui modifie celui du 28/07/2004 N°912).

Par ailleurs d'autres tables commerciales sont présentes dans cette aire (graphe N°7) et elles proposent des produits très variés comme la tapisserie, la broderie, les cosmétiques, les articles de ménage, la volaille et les poissons. Ce sont des commerces informels c'est-à-dire que les commerçants ne disposent pas d'un registre de commerce du fait qu'ils ne soient pas portés dans cet arrêté.

Graphe n°(07).



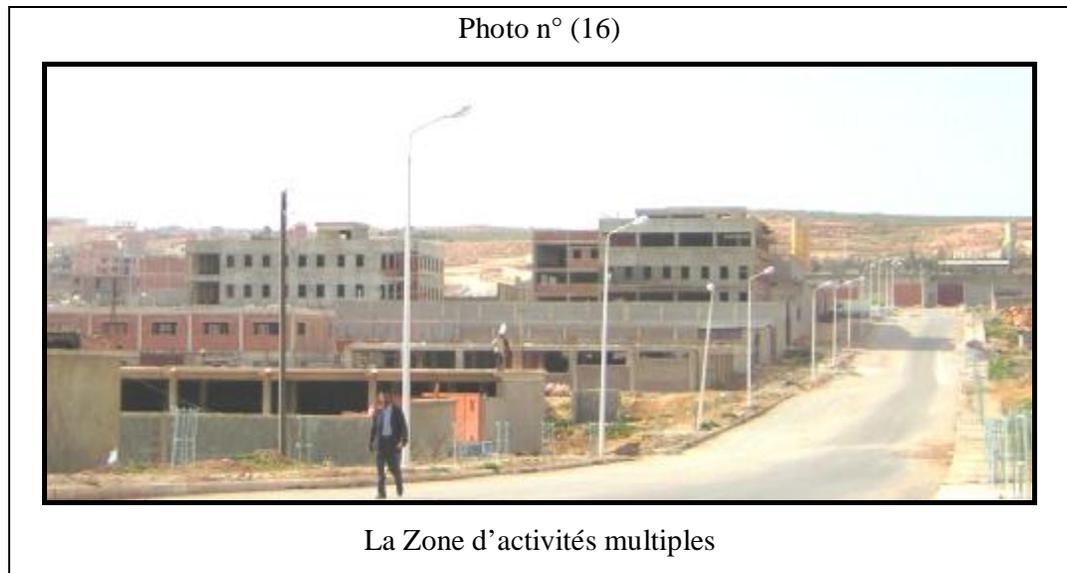
Source : Enquête personnel Mars 2006.

Ce marché est voulu à la manière des marchés dits « Parisien » c'est-à-dire que les commerçants s'installent uniquement durant la journée. Ce mode de marché est adéquat avec la nature des commerces qu'il propose. En fin d'après midi, ils doivent quitter les lieux pour laisser place aux services de nettoyage de l'APC comme le prescrit l'arrêté communal.

Mais dans la réalité cet espace est très peu nettoyé et les problèmes d'hygiène et d'insalubrité caractérisent ces lieux.

### 3)-La zone commerciale : (ZAM)

Elle se situe à l'entrée orientale de la ville. Elle dispose d'une superficie totale de 122 ha. Elle a été divisée en une quarantaine de lots pour 30 à 40 usines environ. Programmée dans le schéma directeur de la ville nouvelle, elle a été aménagée en même temps que la ville.



Cette zone est destinée à accueillir des activités économiques très variées et des industries dont :

- La pharmaceutique.
- La mécanique.
- Le textile.
- Les bâtiments et les travaux publics.
- L'agro - alimentaire.

Jusqu'à présent, il n'y a que huit usines construites ou en cours de construction :

- Six dans les matériaux de construction.
- Une unité fabricant du médicament vétérinaire (Veto - pharm.).
- Une unité d'oxydation de bitume.

Toutes ces activités sont nécessaires pour une ville qui est en cours de construction d'une part pour répondre aux besoins des entreprises en matériaux de construction (BTP) et d'une autre part pour créer localement des emplois et créer une dynamique économique dans cette ville.

Résultat d'une option de politique d'aménagement du territoire, la ville nouvelle a été créée pour résoudre à la fois les problèmes de logement de Constantine et les communes de son groupement. Mais une ville a ses exigences particulières. Au-delà de l'habitat, il s'agissait de lui assurer son autonomie tout en pourvoyant à sa croissance et en organisant l'indispensable liaison entre les logements, les services et l'emploi.

C'est d'une manière progressive que les équipements ont été mis en place. Et c'est vrai que la priorité a été donnée aux équipements éducatifs, aux commerces. Mais beaucoup d'autres équipements n'ont pas encore réalisés.

Nous notons tout de même qu'elle dispose déjà de trois grandes infrastructures dont le rayonnement dépasse largement ses capacités. Ils sont à influence régionale, nationale et même internationale. Le premier est le pôle universitaire dont deux de ses Facultés sont déjà fonctionnelles. Le second dont l'inauguration est imminente est le Centre National de Recherche en Biotechnologie. Quant au troisième il s'agit de l'hôpital militaire.

## **Conclusion de la deuxième partie**

Ainsi à partir des années 1990, de nouveaux producteurs de logement sont apparus (AADL- CNEP IMMO- EPLF- Promoteurs privés) et ont investi en force la ville nouvelle. Cette densification des acteurs a contribué à donner un élan sérieux et décisif à son processus d'édification.

Au début de Janvier 2006 la ville nouvelle Ali Mendjeli disposait de 43 208 logements inscrits qui se décomposait ainsi :

-- 14 154 logements achevés et livrés soit 33 % du nombre de logements inscrits et 28 % du nombre total des logements initialement prévus. Ainsi, cette entité semble avoir largement dépassé le stade du lancement, du démarrage. Son existence ne peut plus être remise en cause. Pour preuve sur le plan démographique et en prenant en référence la taille moyenne de la famille algérienne qui est de 6 personnes on pourrait estimer sa population à 84 924 habitants. Même si ce chiffre n'est pas encore atteint la ville nouvelle d'Ali Mendjeli est à considérer déjà comme une ville moyenne.

-- 11 093 logements sont en cours de réalisation, avec des taux différenciés, soit 26 % du nombre de logements inscrits et 22 % du nombre total des logements initialement prévus. A leur achèvement le nombre de logements achevé s'élèvera à 25 247 unités. Il est certain qu'à ce moment la ville nouvelle abritera près de 150 000 habitants. Elle sera classée comme étant une grande ville.

Quant au nombre de logements inscrits mais n'ayant pas connu un début de réalisation, leur nombre s'élève à 17 961 unités soit 41 % du nombre de logements inscrits et 50 % du nombre total des logements initialement prévus.

Sur le plan du rythme des constructions il est à remarquer qu'il n'existe pas réellement de lenteur dans la réalisation des programmes relevant du logement social puisque l'intérêt des autorités est de reloger le plus rapidement possible la population issue des quartiers défavorisés, des zones affectées par les glissements de terrain....

Par contre, ce sont les logements relevant des programmes dits location - vente et surtout socio-participatif qui accusent d'important avec respectivement un taux d'achèvement de 15,84% et 6,30%.

Par ailleurs et mis à part les équipements éducatifs et quelques équipements administratifs on relève une lenteur dans la réalisation des autres équipements prévus.

Cette ville qui apparaît comme un gigantesque chantier avec sa série d'immeubles aux formes et façades totalement différentes les unes des autres s'est construite unité de voisinage après unité de voisinage ou bien morceau après morceau.

Du schéma directeur et du programme initial beaucoup de transformations ont eu lieu. La ville nouvelle s'est faite au prix de modifications multiples liées essentiellement à des raisons qui ne lui sont pas propres c'est-à-dire qu'elles lui sont exogènes. Dans son aménagement urbain on retrouve et on lit clairement l'histoire récente du pays d'une manière générale et toute la période récente qu'a connue la ville de Constantine d'une façon particulière. C'est donc une ville qui s'est érigée au gré des pulsions, des événements et de la situation économique du pays. Tout en la transformant ces initiateurs ont veillé à lui apporter la cohérence et l'harmonie nécessaires.

## **TROISIEME PARTIE**

### **LES TRANSFORMATIONS DANS LA VILLE NOUVELLE Ali Mendjeli ET LES ACTEURS DE SA GOUVERNANCE**

## CHAPITRE VI

### LES TRANSFORMATIONS DANS LA VILLE NOUVELLE

La ville est un fait extrêmement ancien qui est à l'origine même d'un grand nombre de mutations décisives. Auparavant son influence se cantonnait à ses limites physiques (enceinte, muraille...) mais depuis la situation a totalement évolué<sup>(1)</sup>.

Les changements intervenus ont touché sa taille, sa physionomie, sa forme et ses fonctions. Il s'en est suivi une apparition et ensuite une multiplication des problèmes qui sont devenus de plus en plus redoutables et difficiles à résoudre. La ville a bien des égards n'est plus une « cité idéale ».

En ce qui concerne la ville nouvelle Ali Mendjeli et bien qu'il soit encore tôt pour lui porter un jugement, il nous est apparu nécessaire d'effectuer une évaluation une décennie après le lancement de ses travaux et quelques années après l'installation de ses résidents.

Pour une ville qui a été dès le départ planifiée c'est-à-dire qu'elle a disposé d'un schéma directeur, d'un programme, d'une forme, d'un plan aux limites fixées, force est de reconnaître qu'elle a connu et qu'elle continue à subir des transformations dont certaines sont radicales.

Ces modifications, à la fois dans la forme et dans le fond, ont eu lieu progressivement. Ils ont intéressé sa forme, sa taille, ses fonctions. Ainsi l'habitat et les d'équipements connurent des transformations notables.

---

(<sup>1</sup>) : Villes et urbanisme dans le monde- collection dirigée par Jean PELLETIER.

## **1/- Les transformations du plan de la ville nouvelle :**

Au départ la ville nouvelle avait une forme particulière qui est celle d'une guitare, instrument de musique, comme le montre la carte n° (05). Cette figure recouvre l'ensemble des terres acquises dans le cadre du plan directeur d'urbanisme (PUD). Et l'étude exécutée par des techniciens tchèques (en coopération) s'est appuyée sur cette configuration spatiale. C'est cette étude et ce plan qui ont été examinés par le Conseil des Ministres le 22 Mai 1983. Il décida la poursuite des études d'urbanisme et d'aménagement sur le site de la ville nouvelle.

Cette forme a changé en 1992 (voir le chapitre N°3) puisque la nouvelle variante proposée par l'URBACO et retenue par les autorités locales dessinait une nouvelle configuration. Ainsi l'extension orientale sous forme de « bras de guitare » a été éliminée. L'équivalent de sa superficie a été retenu dans la partie nord-ouest et il prendra la dénomination d'U.V. N°5 Extension. Dans le sud-est de la ville une grande parcelle a été rajoutée. De ce fait, on constate que la ville a été réduite dans sa longueur (horizontalement) et allongée (verticalement) dans sa largeur.

Cette modification est due à deux raisons : la première est que cette extension se situe dans une zone agricole à hautes potentialités et de ce fait le ministère de l'agriculture s'est prononcé pour une interdiction de toute construction, de tout empiètement, surtout que la loi n° 90-25 du 18 Novembre 1990 portant orientation foncière (dont il est l'instigateur) venait juste d'être adoptée et publiée. La seconde raison étant que cette extension se situe, d'après l'Entreprise Nationale de la Navigation Aérienne (ENNA), dans un couloir de protection aérienne (couloir dit des 6 Km) qui par définition ne doit pas être urbanisé.

Un peu plus d'une décennie après c'est-à-dire au milieu des années 2000, et à la faveur de nouveaux projets la question des terres agricoles à hautes potentialités et celle du couloir de protection aérienne réapparaîtront. Ils seront traités différemment et ne seront plus des considérés comme des «entraves ».

Carte n° 05

Plan de la ville nouvelle

## **2/-Le découpage de la ville nouvelle :**

Dans le schéma directeur de 1982 la ville a été conçue comme un ensemble de ZHUN (zone d'habitat urbaine nouvelle) avec quelques équipements de base et deux zones industrielles, l'une située dans un couloir de protection aérienne (couloir dit des 6 Km) et l'autre au sud de la ville (voir carte n°06). Ce type d'organisation était en conformité avec la politique et la pratique qui prévalait à l'époque. Son découpage en deux centres principaux et quatre centres secondaires, c'est-à-dire une ZHUN à grande échelle, ainsi que la présence de deux zones industrielles la projette, la considère comme étant à la fois une ville résidentielle et une ville industrielle. Il est à rappeler que durant ces années l'idée de rapprocher les travailleurs de leur lieu de travail était de mise.

Au début de la décennie 1990, la loi 90-29 sur l'aménagement et l'urbanisme a introduit de nouveaux instruments d'aménagement et d'urbanisme que sont le POS et le PDAU. C'est une rupture totale. Il fallait donc adapter le plan initial aux nouvelles conditions. Cependant, comme il fallait engager au plus tôt les travaux, l'URBACO a été chargée de nouvelles études. Celles-ci aboutirent à la réalisation d'un Plan d'Orientation en 1992.

Il consista en la répartition de la ville nouvelle en vingt unités de voisinage regroupées en cinq quartiers dont l'un est le centre principal et les quatre autres secondaires. Une zone d'activités multiples (Z.A.M) est annexée à la ville comme le montre la carte n° (07). Cette nouvelle organisation spatiale, en réalité, ne répondait que partiellement aux nouveaux textes en vigueur car les travaux sur terrain ont été déjà engagés. Il fallait que la ville nouvelle s'organise et se structure en POS (Plan d'occupation du sol) et par la suite en PDAU.

## **3/-La modification des POS :**

C'est à partir du début des années 1990 que la ville nouvelle a commencé à se doter en POS qui sont les instruments d'urbanisme de base. Ils regroupent parfois plusieurs U.V. et empiètent sur les quartiers. Ce fut le POS N°1 doté d'une surface de 418 ha qui sera le premier à être étudié. Il comprend les UV N° 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 13. Or comme le montre le tableau ci-dessous sa surface totale s'est accrue de 14,71 ha et celle de toutes les UV a évolué puisque dans un sens comme dans l'autre.

Carte n°06  
Plan d'affectation 1982

Carte n°07  
Le découpage de la ville

Tableau N° (17) : Les transformations du POS N°1

N° de l'U.V	Surface en 1992 (ha)	Surface depuis 1994 (ha)	Ecart (ha)
01	101	75,04	-- 24,96
02	40	45,43	+ 5,43
03	34	34,04	+ 0,04
05	53	86,32	+ 33,32
06	40	40,38	+ 0,38
07	78	73,09	-- 4,91
08	19	19,96	+ 0,96
13	53	58,45	+ 5,45
Total	418	432,71	+ 14,71

Depuis le lancement des travaux certains POS ont été approuvés après leur exécution (N° 2, 3, 4) alors que d'autres ne l'ont pas été (N° 1, 5, 6, 7) ou bien ils sont encore au stade de l'étude (N° 8 et 9).

#### **4/-Le transfert du projet de cimetièrè :**

Initialement, c'est-à-dire dans le schéma de 2003 l'emplacement du cimetière (carte n° 08) est situé à l'entrée de la ville nouvelle et dans sa partie orientale. Or dans le schéma actuel c'est-à-dire de 2005, il a été transféré à la sortie de la ville et dans sa partie occidentale. Ce transfert est motivé par les raisons suivantes :

- Le sol est constitué de terres rocheuses dures (affleurements calcaires) et donc très difficile à briser pour ouvrir des tombes.
- En plus, le même site est devenu un remblai, une zone de dépôt, des terrassements provenant des constructions de logement des premières unités de voisinage.

Ce changement du site du cimetière est un des exemples de cette modification, parfois de grande ampleur, du plan et de l'image de la ville nouvelle Ali Mendjeli. Cette situation résulte du manque de coopération entre les différents décideurs, les différents acteurs. Manifestement dans ce cas précis il y a eu insuffisance et carence dans l'étude initiale portant choix du terrain.

Carte n° (08)  
transfert du projet de cimetière

Après avoir évoqué analysé les transformations et les transferts à grande échelle, c'est-à-dire au niveau de la ville, nous nous intéresserons à ceux qui ont eu lieu au niveau du quartier et surtout au niveau de l'unité de voisinage. Ce niveau nous permettra de mieux saisir d'autres modifications très sensibles et nos études de cas porteront sur certaines unités de voisinage.

## **5/- Etude de cas de certaines unités de voisinage :**

Durant leur réalisation les unités de voisinage ont subi des modifications parfois radicales, (carte n°09). La nature et la consistance de leurs programmes de logements et d'équipements ont connu des changements notables.

### **5-1/-L'unité de voisinage N° 01 :**

Cette unité de voisinage d'une surface de 75,04 ha fait partie du quartier N°1. Elle se situe donc dans la zone centrale de la ville nouvelle. Elle a été dotée initialement d'un nombre prévisionnel de 4070 logements comme l'indique le tableau ci-dessous (N° 18). Les travaux de construction des logements ont débuté à partir de l'an 2000 et 2001. Son parc de logements a évolué considérablement puisque le nombre de logements inscrits s'élève désormais à 6 785 logements soit un rajout de 2 715 logements. Il s'est accru de 67 %. Cette véritable densification s'explique par la :

- le lancement simultané de quatre programmes de logements sociaux (programme neuf 1999 - programme complémentaire 1999 - programme d'urgence et programme neuf 2001).
- Le lancement du programme intitulé location-vente en 2001.
- Le lancement du programme Logement socio participatif (LSP) relevant d'organismes publics et de promoteurs privés.

L'attrait pour cette U.V s'explique par le fait qu'elle se situe à l'entrée de la ville nouvelle et elle est longée par son boulevard central. Comme la ville nouvelle, au début de ce nouveau millénaire, devait répondre à une seule grande problématique, à une seule grande préoccupation qui est celle de loger la population de Constantine qui vit dans les bidonvilles et les quartiers affectés par les glissements de terrain, cette UV fut ainsi choisie. Elle a aussi pour avantage de présenter la ville nouvelle comme étant une ville de mixité réelle, d'unité sociale et de lui donner un effet de ville par la présence des grandes tours.

Carte n° 09  
Les transformations des U.V

**Tableau n° (18) : la répartition des programmes de logement de l'U.V .01**

LOGTS PREVISIONNEL	LOGTS INSCRITS		ACHEVES	EN COURS	NON LANCES	NATURE	
4070	OPGI	3357	2317	890	150	SOCIAL	
	AADL	1008	164	844	0	LOCATION-VENTE	
	CNEP-IMMO	900	0	0	900		
	DGSN	300	100	200	0	ORGANISME	LSP
	TRESOR	12	0	12	0		
	DTP	16	16	0	0		
	PTT	100	0	100	0		
	CADASTRE	20	0	20	0		
	WILAYA	55	0	55	0		
	DLEP	12	0	12	0		
	UGTA	65	0	0	65		
	DAS	65	0	0	65		
	FNPOS	70	0	0	70		
	SNAPAP	80	0	0	80		
	BENOUALI	120	0	120	0		
	NACERI	400	0	0	400		
	BEHLOUL	15	0	15	0		
	EL-NASSIHA	80	0	0	80		
	DJAIEH	90	0	0	90		
	RAFA	20	0	20	0	PROMOTEURS PRIVES	
TOTAL		6785	2597	2288	1900		

Source : D.U.C.

### **5-1-1-Programme location-vente :**

L'AADL a démarré son premier programme de la formule location-vente en 2001 avec 1008 logements. A cela s'ajoute le programme de la CNEP - IMMO qui a été retenu en 2005 avec 900 logements. Etant obligé de garder la même surface (respect du CES) c'est au niveau des (COS) que les modifications eurent lieu. Cet habitat sous forme des tours y convenait parfaitement mais il est généralisé à l'ensemble du pays.

Ce sont donc les programmes de la formule location-vente, ainsi que ceux du logement social qui sont à l'origine de cette densification des logements dans cette unité de voisinage. Il y a eu une distorsion entre ce qui était initialement programmé et ce qui a été réalisé.

### **- La localisation de ce programme :**

Selon la carte n°(10), l'habitat location-vente, géré par l'AADL, est localisé sur les axes de la voirie principale notamment le grand boulevard et qui divise la ville en deux parties Nord et Sud.

Auparavant, ces terrains appartenaient à l'Etat jusqu'à l'établissement de deux actes effectués le 19/02/ 2002 et le 02/04/ 2002 qui prescrivent un changement d'assiettes foncières entre l'Etat et l'AADL. Celle-ci échangea un terrain lui appartenant et situé dans l'U.V N°7 contre des parcelles propriété de l'Etat situées dans les U.V N° 01, 09 et 19, d'une contenance de 42 ha.

Cette procédure d'échange avait pour objectif, une fois les constructions achevées, de présenter de belles façades urbaines le long des grands axes routiers et à l'entrée de la ville. L'image de la ville serait revalorisée grâce à cette coopération entre cet organisme et l'Etat.

### **-L'état d'avancement des travaux :**

L'état d'avancement des travaux, comme il a été présenté précédemment (4<sup>ème</sup> chapitre), n'est guère satisfaisant car seulement 08,60 % des logements sont achevés et 44,23 % des logements sont en construction. Le reste c'est-à-dire un peu moins de la moitié (47,17 %) n'ont pas démarré. il existe un grand retard dans ce programme et son achèvement ne s'effectuera que dans cinq années selon les estimations des responsables.

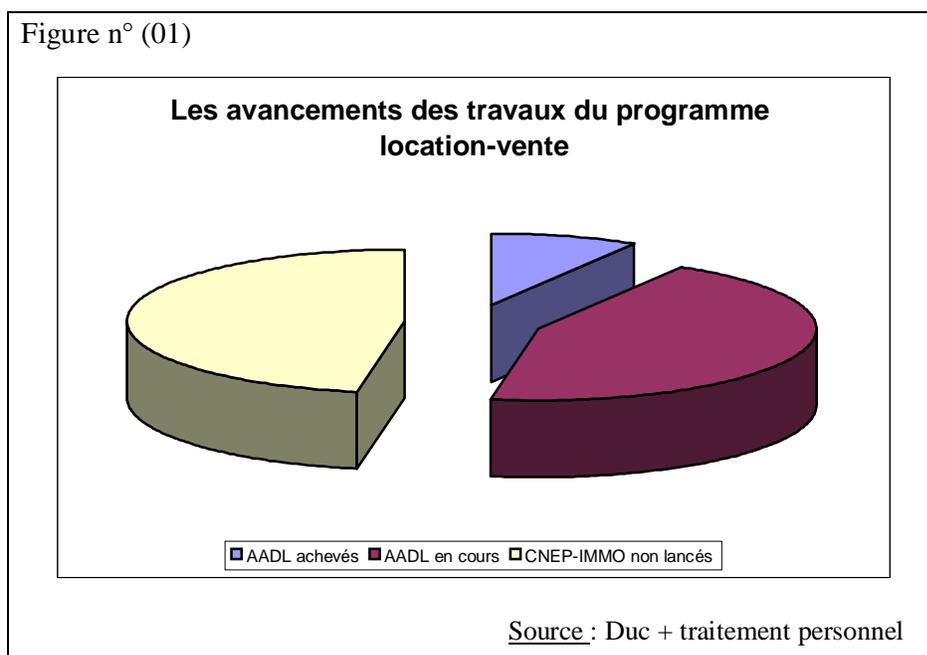
#### **a/- Les logements AADL :**

La figure n°01 est très expressive. Ainsi sur les 1008 logements location - vente entamés en 2001, L'AADL n'a pu achevé en fin 2005 que 164 logements qui représentent 16,27% de son programme. Quelles sont les causes à l'origine de l'incapacité de ce maître d'ouvrage ?

Carte n°10

UV. 01

Figure n° (01)



### **- Les retards accusés aux logements AADL :**

Les logements que devrait réaliser l'AADL dans un délai ne dépassant pas les 18 mois accusent actuellement 05 années de retard. Certains chantiers avancent lentement alors que d'autres sont pratiquement à l'arrêt. Ce retard est mal vécu par les bénéficiaires de ces logements. Pour en connaître les raisons nous nous sommes rendus chez cette agence. Nos interlocuteurs reconnaissent parfaitement ces retards et endossent la responsabilité des entreprises qui ont signé des contrats avec elle. C'est-à-dire qu'elle ne les désavoue pas.

Les investigations sur terrain ont montré que ce retard est beaucoup plus dû aux entreprises de réalisation qu'au maître d'ouvrage. En effet les entreprises nationales ainsi que l'entreprise chinoise (CSCES) n'ont pas respectés les délais. Les raisons sont multiples : d'une part les capacités de réalisation de ces entreprises sont limitées car leur niveau de technicité est encore assez faible (manque de formation) d'autre part ces entreprises sont confrontées à des problèmes financiers. De plus l'AADL qui a mal évalué le montant des réalisations n'effectue pas un bon contrôle et suivi de ses chantiers. Les questions qui se posent dans ce cas sont très nombreuses :

- Pourquoi avoir appelé à ces entreprises qui n'arrivent pas à accomplir leurs tâches ?
- Pourquoi les responsables ne demandent pas de bilan sur les activités de ces entreprises ?
- Qu'elle est la nature des problèmes et des obstacles auxquelles sont confrontées ces sociétés ?

## **- Les problèmes rencontrés par les entreprises :**

Les causes essentielles de ces retards résident principalement dans les facteurs suivants :

- l'injonction de l'administration lors de la détermination et de la fixation du coût de réalisation. Celui-ci a été évalué à 22.000 DA le m<sup>2</sup> et cela en l'absence d'étude du sol. Les difficultés apparurent rapidement (zones rocheuses) et se sont traduites par une élévation du coût et un allongement dans les délais de réalisation.
- Le dysfonctionnement entre les différentes entreprises résultat d'une mauvaise coordination.
- Les approvisionnements aléatoires en matériaux de construction en raison des pénuries cycliques des matériaux
- La lourdeur des méthodes et des technologies utilisées par ces entreprises.
- L'insuffisance des trésoreries des entreprises qui les poussent à réclamer toujours plus alors que pour l'AADL ce problème n'existe pas car il nous a été affirmé que toutes les entreprises ont reçu des avances forfaitaires (10%) et des avances minimum d'approvisionnement (15%). L'ensemble représentant s'élevant à 10 milliards de centimes. Ces avances peuvent atteindre jusqu'à 45%.

D'après les responsables locaux de l'AADL ce sont surtout les entreprises nationales qui accusent les plus longs retards comparativement à l'entreprise chinoise. Les causes sont dues essentiellement à :

- L'incapacité d'étoffer les entreprises par des gestionnaires compétents dans ce domaine et de ce fait la gestion des chantiers est défaillante.
- Les ouvriers algériens n'ont pas la culture de la construction. Sensés travailler pendant huit heures par jour on ne les voit qu'aux heures de pointe. A titre d'exemple l'entreprise GECCO dispose de 600 à 700 ouvriers, mais on les trouve pas sur les chantiers durant la journée).
- l'insuffisance de moyens, en tout genre, qui entrave le déroulement normal des travaux : manque de coffrage, de grues...
- Retard dans la livraison des études d'exécution des projets qui ont été confiés à des bureaux d'études tierces et cela par décision gouvernementale. Ces bureaux d'étude n'ont pas achevé et finalisé les plans de détail. En conséquence certains logements ont été livrés à leurs propriétaires avec des défauts, des malfaçons.

C'est donc une situation peu reluisante dans laquelle se trouve l'AADL de Constantine d'autant plus que dans certaines wilayas (Alger - Oran- Annaba et Ouargla) des logements de ce programme ont été achevés et livrés à leurs propriétaires.

Une reprise de la situation était devenue urgente et concrètement l'AADL a résilié les contrats des deux entreprises suivantes :

- L'entreprise BATOS qui n'a construit que les infrastructures de son programme de 400 logements. Ils furent accordés à l'entreprise chinoise.
- L'entreprise SOREM qui était chargée de construire 11 tours de logements. Pour 8 tours les travaux n'ont pas dépassé le stade des terrassements, alors que pour 3 tours les travaux étaient au niveau du RDC. Actuellement ils sont confiés à l'entreprise chinoise.

A la décharge de ces entreprises de réalisation il y a le fait que :

- l'entreprise GECO a été obligée de transférer son personnel technique à Boumerdes pendant 6 mois pour lancer le programme d'urgence en faveur des victimes du séisme de 2003.
- L'entreprise chinoise, bien que ses ouvriers travaillaient selon le rythme de 3 x 8, a rencontré d'autres types de difficultés et de problèmes. Ainsi on peut citer :
  - Les mauvaises conditions climatiques (intempéries).
  - Manque de matériaux de construction surtout une pénurie de sable.
  - Problème de visa de séjour pour les travailleurs chinois qui ne peuvent pas rester en Algérie plus de trois (03) mois d'où des ruptures de travail à chaque déplacement. La main d'œuvre algérienne qu'elle emploie est moins de 10 % du total.
  - Apparition de la maladie de SRAS dans les pays d'Orient.

### **-L'inoccupation des logements livrés :**

Les 164 logements achevés (16,27 % du total) et acquis par leurs propriétaires sont demeurés vides et inoccupés pendant plusieurs mois donnant la sensation de tours terriblement vides. Alors pourquoi les bénéficiaires n'occupent pas leurs appartements ?

Il semble qu'ils n'ont pas un besoin urgent pour le moment et pour cause on trouve déjà des logements de ce type de programme qui sont proposés à la location par des agences immobilières. Des investigations approfondies sont nécessaires pour connaître réellement la situation car en principe l'arrêté du 23 Juillet 2001 prévoit la résiliation du contrat en cas d'inoccupation des logements location vente trois mois après la remise des clefs.

### **b/-Logement CNEP- IMMO : un projet non lancé**

Les logements pris en charge par la CNEP- IMMO qui sont au nombre de 900 font partie d'un programme de 65 000 unités à l'échelle nationale. Leur situation est toujours au point de départ.

En effet, après un long retard, un avis d'appel d'offres national et international est paru dans la presse durant le mois d'octobre 2005. Après ouverture des soumissions, il a été

déclaré infructueux car les prix proposés par les soumissionnaires dépassaient largement la fourchette admise et ils étaient même exorbitants.

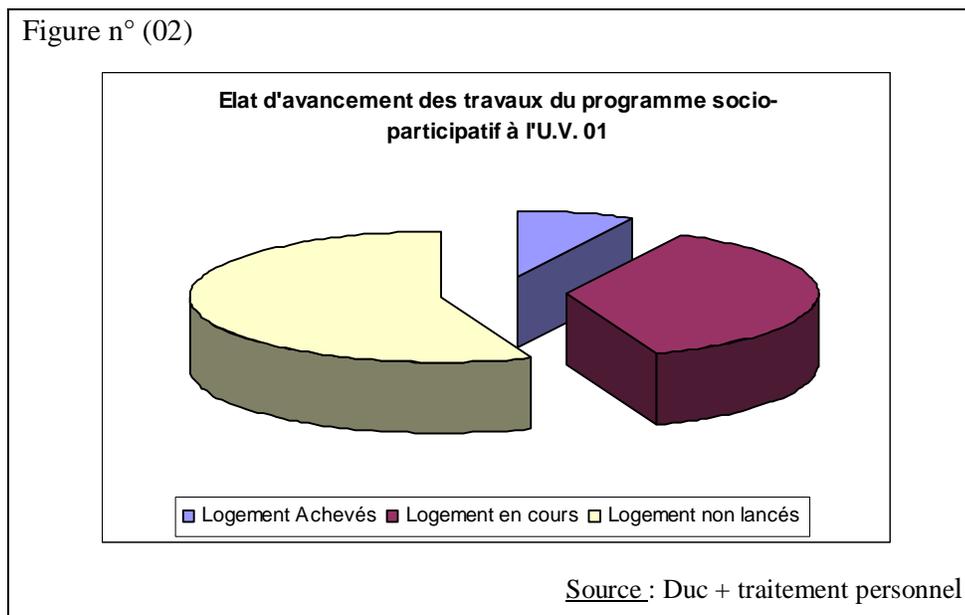
Par conséquent aucune entreprise de réalisation n'a été retenue et le taux de réalisation est demeuré à 00 %. Une nouvelle tentative est en cours d'élaboration.

### **5-1-2-Programme socio participatif :**

#### **-Situation actuelle de ce programme :**

L'UV N° 01 compte 1520 logements socio participatifs (Tableau N° 18). Il s'avère que seulement 116 logements ont été achevés (7,63%) alors que 554 logements sont en cours de réalisation (36,45%). Et un peu plus de la moitié du nombre total de logements, soit 850 unités (55,92%), n'est pas encore lancée.

Le taux d'avancement n'est pas satisfaisant alors que beaucoup d'espoirs sont fondés sur cette formule qui rappelle – le contribue à la résolution de la crise du logement tout en confortant les assises de la classe sociale moyenne.



Dans cette U.V qu'on a voulu qu'elle soit une vitrine de la ville nouvelle pour sa mixité sociale, pour son caractère sociable, pour sa diversité dans sa composition urbaine a accueilli ce programme LSP de 1520 logements.

Ce sont 17 intervenants qui sont présents avec des programmes compris entre 15 et 300 logements dont 11 intervenants sont des organismes appartenant au secteur public d'une manière générale. Quant aux 6 autres, ce sont des promoteurs privés. S'il est vrai qu'un seul organisme a achevé entièrement son programme (DTP : 16 sur 16 logements) alors qu'un autre ne l'a réalisé partiellement (DGSN : 100 sur 300 logements), les autres connaissent des situations diverses. En effet, 8 intervenants ont entamé leur programme de réalisation, alors que 7 autres n'ont rien fait, c'est-à-dire que leur taux de réalisation est 00%.

Ces intervenants, acteurs de la production du logement, ont des statuts juridiques différents et des programmes à consistance variable, mais ils sont apparemment dans la même situation. Dans ce cas pourquoi ont-ils fait ces réservations de parcelles de terrain ? Comment ont-ils constitués des dossiers de réalisation de logements et obtenu les accords nécessaires ? Acteurs et moments propices de l'action seront examinés ultérieurement.

Etant donné les retards enregistrés, certains chantiers sont ouverts depuis cinq années pour certains (voir photo ci-dessous), les autorités locales et à leur tête le wali ont pris des mesures pour inciter et contraindre les promoteurs à achever les travaux dans les délais prescrits.

Photo n° (17)



Chantier de l'U.V 01

Photo n° (18)



Chantier de l'U.V 13

Concrètement des commissions, chargées de suivi, ont été créées devant effectuer des visites de chantier chaque mercredi. Cette cadence pouvait même devenir quotidienne en raison de l'abandon de certains chantiers. Des sanctions ultimes contre les promoteurs défaillants seront envisagées. <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> : Article du Journal El-Acil, du 15 Mars 2006

Effectivement et au mois de juin 2006 les autorités de la Wilaya ont retiré les projets LSP à deux promoteurs qui devaient réaliser 50 logements chacun. Cette décision a été motivée par le constat d'incapacité des deux promoteurs immobiliers à réaliser leur projet respectif et cela à la suite du contrôle continu des chantiers.

### **-Les causes du retard d'achèvement du logement LSP :**

Après avoir consulté et interrogé quelques promoteurs sur les retards qu'ils enregistrent dans leurs travaux, il s'avère que pour certains d'entre eux les problèmes résident en l'obtention du permis de construire, aux relations avec la DLEP. Les problèmes financiers sont également évoqués en raison la défaillance de certains souscripteurs.

Quant à la direction du logement et des équipements publics (DLEP) d'une part elle justifie ses décisions en évoquant la réglementation en vigueur qu'elle est chargée d'appliquer. D'ailleurs elle a retiré dernièrement cinq dossiers de promoteurs en raison de retards prolongés dans le démarrage des chantiers. D'autre part elle accuse également la CNL de ces retards.

On remarque que chaque acteur accuse et rejette la responsabilité sur l'autre. Ainsi les promoteurs accusent l'administration (la DLEP) cette dernière reproche la CNL (celle qui finance) et ainsi de suite. Alors qui est à l'origine de cette situation ?

Une enquête accomplie personnellement auprès des différents acteurs nous amène à conclure que ces retards sont dus :

- aux multiples lenteurs administratives pour l'attribution des actes de propriété, pour l'établissement des actes au niveau de la conservation foncière. Il en est de même dans le traitement des dossiers des enquêtes sociales qui peut durer plus de 06 mois.
- Parfois à l'octroi de terrain non viabilisé.
- La lenteur de l'acheminement de l'aide de la CNL qui est fractionnée en 4 versements :
  - 1- 30 % du montant au début des travaux.
  - 2- 40 % du montant quant les travaux sont avancés à 60 %.
  - 3- 20 % du montant après la viabilisation.
  - 4- Les 10 % restantes leur sont versés après avoir obtenu le certificat de conformité.

Les promoteurs signalent et précisent que la durée entre les tranches de versement est trop longue, notamment entre la première et la deuxième phase. Ce problème touche surtout les petits promoteurs qui ne disposent pas de surface financière importante.

- L'octroi des crédits bancaires est une contrainte qui touche surtout les nouveaux promoteurs car les banques (CPA-CNEP...) ils paraissent moins crédibles que les promoteurs connus et réputés.
- La pénurie des matériaux de construction et la fluctuation constante de leurs prix.

Quant à la DLEP elle reconnaît qu'effectivement le nombre d'étapes que doit passer le dossier du promoteur est élevé. En outre ce programme nouveau, de grande ampleur dans la ville nouvelle, a intéressé et a mobilisé un grand nombre des promoteurs. Cependant, elle rassure que désormais les retards dus à la lenteur du traitement des dossiers sont considérablement réduite. En tout état de cause les administrations locales (les domaines, la CNL, la DLEP...) estiment qu'un contrôle sévère est nécessaire afin de discerner entre le promoteur sérieux et les personnes non qualifiées et incapables de tenir leurs engagements.

Afin de se faire connaître et reconnaître les promoteurs immobiliers pensent qu'il est temps de créer un syndicat pour la défense de leurs intérêts et dialoguer, en un front uni, avec les administrations publiques locale et centrale. Ceci est devenu urgent car ils reprochent au Ministère des Finances et à celui de l'Habitat et de la Construction de ne pas les avoir associés ou consultés lors de l'élaboration de l'arrêté interministériel du 08 mars 2006 qui impose de nouvelles limites dans le cahier de charge et notamment en matière de délai d'autant plus que leur action dépend de la vérification des enquêtes sociales, l'établissement des actes, ...etc.

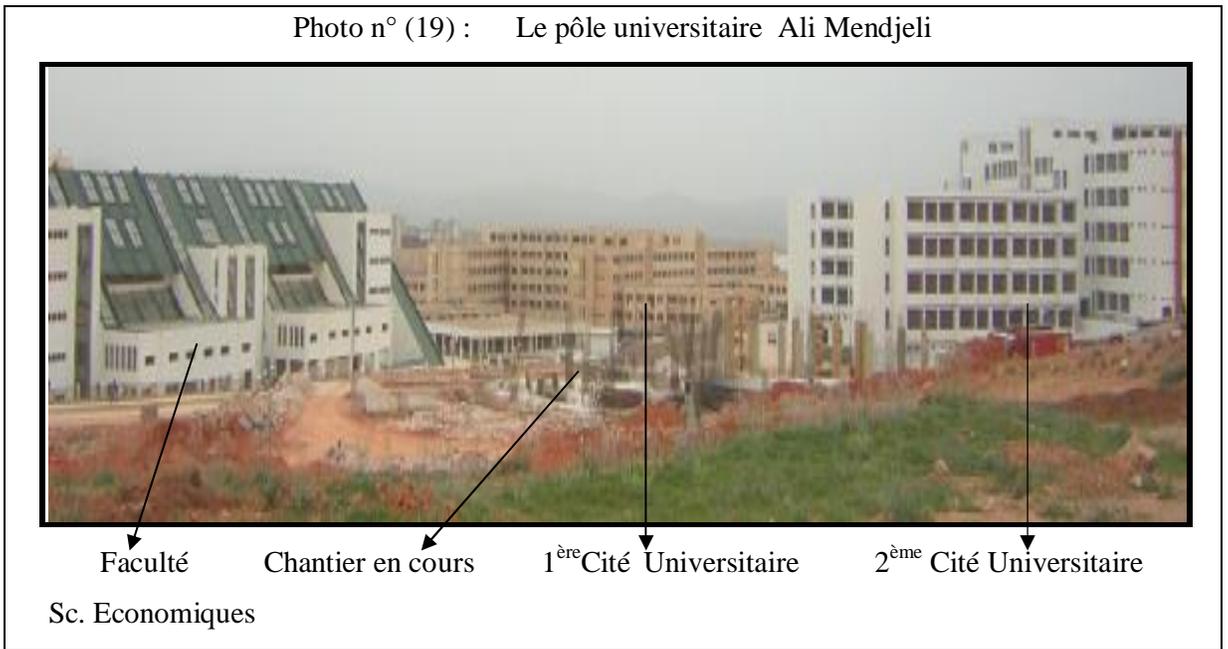
Dans ce programme LSP tous ces retards enregistrés à différents niveaux résultent de plusieurs problèmes qui ont pour origine les diverses administrations, les bénéficiaires, la CNL et surtout les promoteurs. L'absence de coordination et de coopération entre tous les acteurs, tous les intervenants c'est-à-dire ceux qui dirigent, ceux qui financent et ceux qui construisent est manifeste. On mesure, à travers ce bilan, les multiples retombés négatives.

Enfin, on relèvera que cette unité de voisinage qui comprend du logement social, de la location-vente et du socio participatif présente une image mitigée. En réalité, elle n'est pas encore à la hauteur des espoirs et des investissements de tout ordre qui lui ont été consentis.

### **5-2/ -L'unité de voisinage 03 :**

Cette unité de voisinage d'une superficie de 34 ha fait partie du quartier central de la ville (quartier N°1). Située dans la partie centre ouest de la ville nouvelle, elle était destinée initialement à la réalisation d'un programme de 2108 logements. En 2001 il fut complètement abandonné au profit d'un programme tout autre. Il fut décidé la construction d'un grand pôle universitaire doté d'une capacité totale de 18 000 places pédagogiques avec leurs accompagnements (photo n° 19).

Photo n° (19) : Le pôle universitaire Ali Mendjeli



Ce pôle universitaire n'était pas prévu dans l'étude réalisée par l'URBACO, ni dans la première grille d'équipements. En fait rien ne prévoyait sa construction.

En fait à partir de l'année 2000 les responsables du Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique ont lancé à travers le pays un important programme de construction afin de diminuer les retards enregistrés en la matière. L'université de Constantine fut dotée de ce programme et sa réalisation s'effectuera par tranches et donc en plusieurs années. Constatant que ni son campus central, ni ses campus annexes ne pouvaient accueillir de telles infrastructures, il fut décidé de son implantation au niveau de la ville nouvelle et sa localisation dans cette U.V. Ainsi on peut disposer d'une unité de grande superficie (34 ha) et d'un seul tenant qui peut accueillir les locaux pédagogiques, les équipements annexes et même sociaux (résidences universitaires).

Ce pôle qui occupe une surface de 35,11 ha est le second grand campus universitaire de la ville de Constantine. Destiné à diminuer la pression estudiantine sur l'université centrale, il est doté du programme suivant :

- 04 ensembles de 4000 places pédagogiques chacun et une entité de 2 000 places pédagogiques ce qui totalisera 18 000 places.
- 04 nouvelles cités universitaires de 2000 lits chacune ce qui totalisera 8000 lits. Deux ont été implantées dans l'UV 03 et deux dans l'UV 04.
- Un immeuble destiné au Rectorat et situé au centre de l'UV.
- Une bibliothèque centrale de 5000 m<sup>2</sup>.
- Un Restaurant central.

- Un Auditorium.
- Un Pôle sportif comprenant des installations sportives et des espaces pour diverses activités sportives.
- A ces équipements a été ajouté un Centre National de la Recherche en Biotechnologie (CNRB)

A la fin de l'année 2006, 2 Facultés ont été achevées et livrées à leur destinataire respectif qui sont la Faculté des Sciences Economiques et de Gestion (qui a été déjà achevée et inaugurée en 2005) et la Faculté des Sciences Humaines et Sociales. Elles disposent de 4 000 places pédagogiques chacune. Durant le premier trimestre de l'année 2007 une autre unité de 4 000 places pédagogiques sera réceptionnée. En outre 2 cités universitaires ont été achevées en plus d'une précédente déjà fonctionnelle depuis l'an 2000. Comme l'indique le tableau ci-dessous la réalisation du pôle universitaire s'effectue à une allure cadence rapide.

Tableau n° (19) : **Etat d'avancement des travaux du pôle universitaire**

ACHEVE	PROGRAMME EN COURS	PROGRAMME NON LANCE
Cité de 2000 LITS Cité de 2000 LITS Cité de 2000 LITS	2000 LITS	2000 LITS
4000 PLACES PEDAGOGIQUES 4000 PLACES PEDAGOGIQUES	4000 PLACES PEDAGOGIQUES 2000 PLACES PEDAGOGIQUES	4000 PLACES PEDAGOGIQUES
	CNRB	RECTORAT
	RESTAURANT CENTRAL	BIBLIOTHEQUE CENTRALE
		AUDITORIUM
		PÔLE SPORTIF

Source : direction de l'urbanisme et de la construction+ Enquête personnelle

### **-Le centre national de recherche en biotechnologie :**

La ville de Constantine en général et la ville nouvelle Ali Mendjeli en particulier, ont eu le privilège d'accueillir le premier centre de recherche en biotechnologie. Il fait partie d'un programme national visant à créer un réseau de centres de recherche de grande envergure et de

haute qualité scientifique. Les études de ce centre ont été lancées en Février 2002 et elles furent approuvées par le ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique le 14 Avril 2003.

Ce centre est conçu pour recevoir plus de 300 chercheurs nationaux et étrangers spécialisés dans les domaines suivants : L'agriculture, la santé, l'environnement, l'industrie alimentaire et la biotechnologie principale (la chimie...etc.). Son objectif essentiel est l'application des résultats des recherches dans différents secteurs et notamment celui de l'industrie. Ce centre, unique dans le pays, est en voie d'achèvement et sera réceptionné durant le premier trimestre de l'année 2007.

### **-L'influence du pôle universitaire :**

Ce pôle universitaire peut jouer un rôle très important au niveau de la ville nouvelle. C'est un lieu de production du savoir et de l'expertise. Il contribuera à :

- créer de nouvelles infrastructures et équipements dans le domaine du transport, du commerce de la restauration, de l'hôtellerie sans oublier ceux qui sont liés à l'activité universitaire.
- accroître et à sédentariser la population de la ville nouvelle avec l'apport des personnels de l'université et des étudiants.
- Offrir des postes de travail supplémentaires.
- donner à la ville nouvelle une nouvelle fonction, une nouvelle vocation et une nouvelle image.
- rendre la ville nouvelle plus attractive, plus dynamique, plus sociale et plus sociable.

Cette U.V a été complètement modifiée par rapport à son projet initial en lui substituant un pôle universitaire d'envergure régionale voire nationale. En rayonnant sur une grande partie de l'Est Algérien elle supplante dans cette fonction la ville de Constantine.

### **5-3/-L'Unité de voisinage 04 :**

L'unité de voisinage n°04 est dotée d'une superficie de 72,67 ha. Elle se situe dans le quartier central (quartier N°1) et à l'ouest de l'U.V N° 3. Elle a subi plusieurs modifications ou plutôt elle a connu des changements successifs d'affectation. Initialement elle était programmée pour recevoir un programme de 2612 logements.

Avant le lancement de ce programme d'habitat, il a été décidé de construire une cité universitaire (cité Lella N'Soumer s'étalant sur 4,21 ha et d'une capacité de 2 000 lits) et créer un parc urbain de 22 ha. En s'engageant dans cette orientation, c'est-à-dire lui donner une fonction universitaire ou para universitaire, 2 autres cités universitaires y furent programmées dont l'une est en cours de réalisation.

A ces équipements a été rajouté un hôpital civil de 600 lits qui initialement devait être implanté dans l'U.V N° 17. Quant au parc urbain sa superficie a été réduite.

Ces changements de programme sont dus à :

- l'implantation des deux dernières cités universitaires qui constituent désormais un prolongement du pôle universitaire. Ceci répond à une logique de proximité, d'homogénéité.
- La programmation de l'hôpital civil qui a été délocalisé de l'U.V N° 17 vers cette U.V. Et la raison de ce transfert résiderait en la construction en son lieu de châteaux d'eau. Ces derniers ont été implantés à la place de l'hôpital pour utiliser l'écoulement gravitaire

On constate qu'il y a une absence de coordination les entre principaux intervenants concernés (services de l'hydraulique et de l'urbanisme).

Ainsi la carte n° 11 nous montre les nombreux changements intervenus et destinée au départ à être une unité résidentielle elle est devenue unité à double activité (universitaire et sanitaire).

#### **5-4/-L'unité de voisinage 06 :**

Cette unité de voisinage, pourvue d'une superficie de 40,38 ha, se situe dans le quartier N°2 c'est-à-dire dans la zone nord – est de la ville nouvelle. Avant même l'inauguration officielle de la ville nouvelle Ali Mendjeli (c'est-à-dire en l'an 2000) certains de ses programmes ont été achevés et livrés (voir photo n° 20). Ce sont les programmes initiateurs de la ville nouvelle car, rappelons- le, les études concernant cette U.V remontent au début de la décennie 1990 (voir chapitre 3). Cette U.V a donc joué un rôle décisif dans la création de la ville nouvelle. Elle est fondatrice. Et les transformations, les problèmes, qu'elle a connu proviennent en grande partie de ce processus.

Carte n°11  
UV 04 et 17

Photo n° (20)



Début des travaux dans l'U.V 06 (Mai 1996)

Elle a été dotée initialement d'un nombre prévisionnel de 3101 logements. Celui-ci a diminué pour n'atteindre que 2777 logements soit une réduction de 324 logements (10,45 %). Elle accueille trois types de programme comme le montre le tableau ci-dessous :

Tableau n° (20) : **Etat d'avancement de travaux dans l'U.V.06**

LOGTS PREVISIONNEL	LOGTS INSCRITS		ACHEVES	EN COURS	NON LANCES	NATURE	
3101	OPGI	1701	1647	54	00	SOCIAL	
	EPLF/OEB	864	162	702	00	ORGANISME	LSP
	DEMBRI	100	100		00	PROMOTEUR PRIVEE	
	DEMBRI	112	24	88	00	PROMOTIONNEL	
TOTAL		2777	1933	844	00		

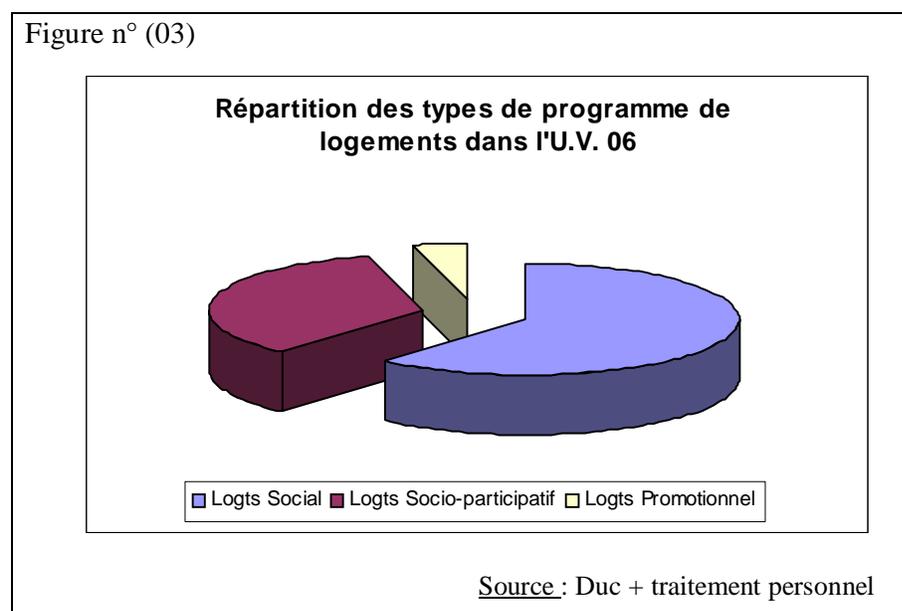
Source : D.U.C

Cette diminution du nombre de logements a été rendue nécessaire car étant la première à être réalisée et livrée aux habitants il fallait (dans l'urgence) transformer des logements en bureaux pour les différents services publics de proximité (antenne des PTT, de l'OPGI, de l'ADE, de la Sonelgaz ...). Et, c'est une fois presque achevée c'est-à-dire que le point de non retour a été franchi que la nécessité de la programmation d'un grand jardin public, au centre de l'U.V, a été

retenue. De ce fait, cette réduction du nombre de logements est la résultante de plusieurs considérations.

### **-Les programmes implantés dans l'U.V. 06 :**

Comme l'indique à la fois le tableau ci dessus et la figure ci dessous, le programme logement social comprend 1701 logements soit 61,25% du total, le programme logement socio participatif comprend 964 logements soit 34,72% du total. Quant au programme promotionnel il n'est que de 112 logements soit 4,03% du total.



#### **a)- Le logement social :**

Il occupe une grande proportion dans cette U.V. qui a été la première à être construite. Elle était destinée surtout à reloger les populations des bidonvilles et des quartiers de la vieille ville. Or durant la période de sa construction c'est-à-dire durant la décennie 1990 le pays traversait une grande crise qui était à la fois économique (pénurie des matériaux de construction), technique (absence de référents extérieurs) et sécuritaire. L'absence de suivi sur terrain s'est traduite par des imperfections dans les travaux réalisées.

Cette situation a conduit à accepter des logements sociaux de type collectif produisant un paysage monotone et ennuyeux (procédé du chemin de grue) et des logements avec de multiples défauts (absence de finition et de confort). Cela a poussé les bénéficiaires, véritables pionniers de la ville, à entamer des transformations onéreuses pour rendre les logements plus adaptés et plus confortables.

### **b)- Le cas des 864 logements : changement d'acteurs mais situation inchangée.**

Les 864 logements sont un programme de logements promotionnels financé par la CNEP, géré par l'APC et dont la réalisation a été confiée à l'entreprise COSIDER. Il fait partie des programmes initiateurs de la nouvelle ville. Après le démarrage des travaux et suite aux différents problèmes rencontrés (réévaluation des coûts, insécurité...) l'entreprise de réalisation a arrêté les travaux après avoir consommé la totalité du budget prévu qui est de l'ordre de 89 milliards de centimes<sup>(1)</sup>.

Pour achever les travaux, l'APC a demandé un crédit supplémentaire à la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance (CNEP). Celle-ci a conditionné son accord par celui des épargnants réservataires qui refusèrent toute augmentation.

En Janvier 2005, l'entreprise de la promotion du logement familial (EPLF) d'Oum El Bouaghi a repris à son compte ce programme en rachetant les logements ou plus exactement des immeubles à l'état de carcasse. Leur typologie varie du F2 au F5 : 114 en F2, 306 en F3, 369 en F4 et 75 en F5. L'EPLF les a intégré dans les nouvelles formules à savoir en LSP pour les logements F2, F3 et F4 et en logement promotionnel pour les F5.

Bien qu'un certain nombre de logements soit achevé leurs propriétaires n'ont pas encore reçu les clés et ne les occupent pas encore comme le montre la photo N° 22. Un autre problème est posé car le transfert de la propriété de la CNEP à l'EPLF n'a concerné que les logements et non pas le terrain lui-même. Il appartient toujours à la CNEP qui réclame un dédommagement.

Ainsi l'unité de voisinage n° 06 est un chantier qui a le même âge que celui de la ville nouvelle. Ceci est particulièrement vrai pour le programme des 864 logements qui ont été les premiers à être construits et les derniers à être achevés. La durée de sa réalisation s'est étalée sur une période de douze années. En 2006, on constate que sur un total de 2777 logements, 1933 logements ont été achevés soit 70 % alors que les logements en cours de construction se chiffrent à 844 soit 30 %.

---

(<sup>1</sup>) Article du Journal El-Nasr, du juillet 2000

Photo n° (21)



Les 864 logements - en cours -

Photo n° (22)



Les 864 logements – achevés -

### **c)-Le changement de fonction de l'espace public :**

L'espace public de cette U.V a subi également des transformations. En réalité, dans le plan initial la présence d'un grand jardin central était omise. C'est au moment de la livraison des premiers logements sociaux qu'elle s'est faite sentir. Un terrain situé en position centrale d'une superficie de 2,72 ha fut choisi et retenu pour devenir un grand jardin public comme le montre la carte N° 12.

N'ayant point été aménagé c'est-à-dire demeuré à l'état de terrain vague, il fut occupé et squatté pour devenir un marché informel comportant beaucoup de types de commerce (vêtements, chaussures, cosmétiques, viandes, poisson et surtout légumes et fruits). Par la suite sa situation fut régularisée en 2004 et 2005 (voir chapitre 5).

Cette U.V a connu à peu près toutes les péripéties qu'a subi la ville nouvelle : manque de coordination entre les acteurs, relative absence du contrôle des travaux et gestion approximative des programmes.

Les changements dans cette unité ont concerné le nombre et le type de logements, la propriété des logements ou le promoteur chargé de la réalisation du projet, ainsi que la fonction d'un espace public.

Carte n°12

UV 06

## **5-5/-L'unité de voisinage 08 :**

Cette unité de voisinage comme la précédente se situe dans le quartier N° 2 c'est-à-dire au Nord – Est de la ville nouvelle. C'est la plus petite des U.V puisque sa superficie est de 19,96 ha. Les études de cette U.V ont été entamées au début de la décennie 1990 par décision de l'APC de Constantine (voir chapitre 3). Avec l'U.V N°06 elle a été une U.V pilote, fondatrice, de la ville nouvelle.

Elle a eu pour fonction essentielle l'accueil des habitants de Constantine vivant dans les quartiers d'habitat précaire (bidonvilles, cités informelles, médina). De ce fait le type de logement qui lui a été réservé est le logement social et sa construction a été confiée à l'OPGI. Les logements initialement prévus dans cette unité s'élevaient à 1500. Mais en 2003, le bilan des réalisations fait apparaître un nombre de 2689 logements tous achevés. C'est une augmentation de 1189 logements qui est enregistrée. Comment est on arrivé à ce surplus de près de 80 % ?

Au début de l'actuelle décennie, pour parer à l'accumulation des problèmes que connaît Constantine (bidonvilles, zones touchées par les glissements de terrain, habitat informel...) des programmes d'urgence ont été initiés mais également la relative aisance financière qu'a commencé à connaître le pays a permis de lancer des programmes dits complémentaires. Contre toute attente, lors d'une de ses visites à la ville nouvelle en 2003, M. le Président de la République a ordonné que les logements F1 soient définitivement éliminés. Or les travaux étaient déjà achevés.

### **5-5-1-La substitution des logements de type F1 :**

Appliquant cette instruction, L'OPGI a réduit le nombre de ces logements comme le montre le tableau N°21 : de 520 logements de taille F1 il n'en reste que 220 logements soit moins de 300 logements. Cela a permis de faire augmenter le parc des logements F2 de 1067 à 1309 soit + 242 unités. Quant aux logements de type F3, leur nombre a diminué de 1102 à 1068 logements soit une réduction de 34 unités.

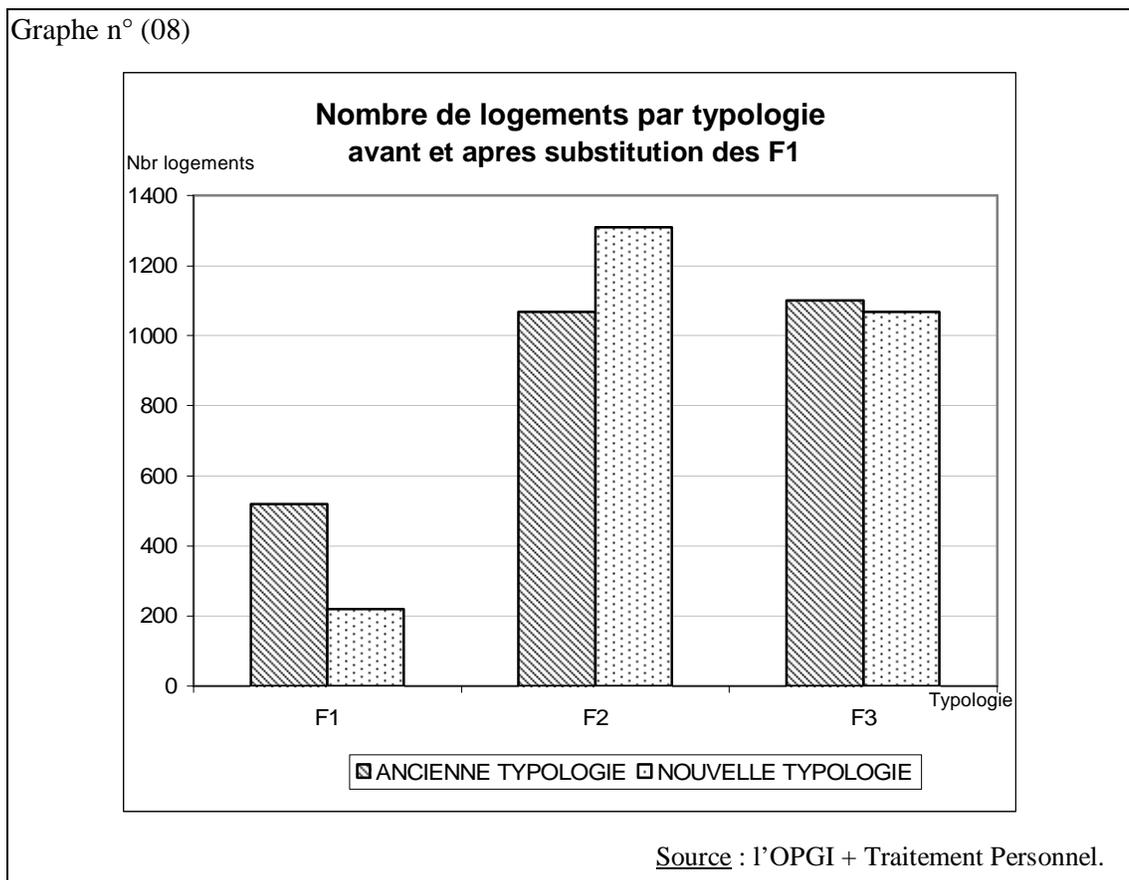
**Tableau n° (21) : Evolution du nombre de logements par typologie**

TYPE	ANCIENNE TYPOLOGIE	NOUVELLE TYPOLOGIE	DIFFERENCE
F1	520	220	-300
F2	1067	1309	+242
F3	1102	1068	-34
TOTAL	2689	2597	-92

Source : OPGI + Traitement Personnel

### 5-5-2-Etat final de la typologie des logements:

Cette opération de restructuration de la taille des logements s'est traduite ainsi : le nombre de logements de type F1 a diminué de 57,67 % et celui des F3 de 3,09 %. Ceci a permis d'augmenter le nombre de logements F2 de 23 %. Ainsi les transformations ont concerné à la fois le nombre et à la typologie des logements comme le montre le graphe ci-dessous (N° 08).



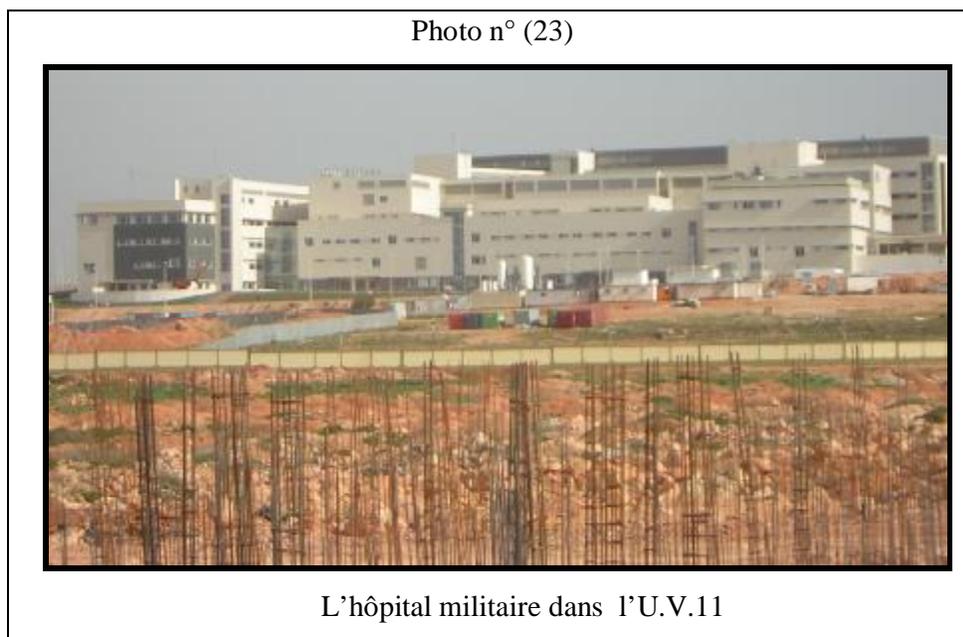
En définitive dans cette U.V qui a été l'une des premières à être réalisée le programme initial était de 1500 logements. Celui-ci sous la contrainte et la pression d'une forte demande il s'est accru fortement pour atteindre 2 689 unités. Mais avant leur livraison leur nombre a diminué par effet de restructuration pour baisser à 2597.

Nombre de logements prévisionnels	Nombre de logements achevés	Nombre de logements actuels
<b>1500</b>	<b>2689</b>	<b>2597</b>

### **5-6/- L'unité de voisinage 11 :**

Cette unité de voisinage se situe dans le quartier N° 3 soit dans la partie sud –est de la ville nouvelle. Occupant une superficie de 85,86 ha, elle était programmée pour accueillir 2 715 logements.

Cependant, au début de l'actuelle décennie, elle changea de fonction puisqu'il fut décidé d'implanter un grand hôpital militaire d'une capacité de 500 lits. Le choix de ce site est dicté par sa position excentrée et par sa hauteur.



Ainsi par décision émanant d'instances supérieures, la fonction de cette unité de voisinage a changé d'une fonction résidentielle à une fonction sanitaire (militaire).

## Conclusion

Au terme de la présentation et de l'analyse des diverses transformations qu'a connues la ville nouvelle, certaines questions se posent avec insistance. Ces modifications sont-elles nécessaires ? Se justifient-elles ? Sont-elles liées à son processus de création, à sa jeunesse, ou bien sont-elles inéluctables en raison d'une maîtrise partielle du projet urbain lui-même ?

En effet ces changements ont été imposés sous la pression à la fois d'éléments endogènes et exogènes. Ainsi à titre d'exemple dans le premier cas c'est le facteur technique qui a prévalu (transfert du projet du cimetière) dans le second cas c'est le facteur social qui en est l'instrument (augmentation du nombre de logement).

Ces transformations sont sous-tendues par des logiques variées.

- logique de proximité afin de donner une homogénéité à une fonction donnée. Le pôle universitaire en est l'exemple.
- Logique de bonne présentation de l'image de la ville par « l'effet de ville ». L'implantation d'immeubles très élevés en forme de tours aux deux entrées de la ville répond à cette préoccupation.
- Logique de consensus en autorisant la substitution d'une place publique par un marché.

Au-delà de ces changements qui en définitive demeurent intra muros à la ville nouvelle, de nouveaux grands projets sont en phase d'étude avancée. Ils procèdent à l'extension de la ville nouvelle. Celle-ci ne sera plus une ville circonscrite, délimitée et bornée.

## **CHAPITRE VII**

### **LES NOUVEAUX GRANDS PROJETS ET LES PRATIQUES DE GOUVERNANCE**

Une décennie après le démarrage effectif des travaux la ville nouvelle amorce une étape décisive. Avec plus de 50 000 personnes y demeurant et disposant des équipements nécessaires elle continue à être toujours un vaste chantier de construction, d'aménagement. Les nouveaux programmes (habitat, équipement...) continuent à être lancés.

Son assise étant désormais assurée, mais elle n'a pas eu encore les éléments et les moyens qui contribueront à affirmer sa fonction, son identité. C'est en rapport surtout avec Constantine la ville mère que son avenir se tracera car elle fait partie intégrante de son aire métropolitaine. Sur un autre plan, le pays a lancé un gigantesque programme d'équipement couvrant la période quinquennale 2005 – 2009 car il dispose désormais d'importantes ressources financières. Celui – ci recouvre l'ensemble des secteurs économiques.

La ville nouvelle ne sera pas en reste car elle sera incluse dans ce programme. En effet, deux grands projets vont contribuer à l'affirmer et lui donner une nouvelle image.

Il s'agit de :

- 1/- La réalisation d'une ville universitaire qui se localisera juste à sa limite Nord- Est.
- 2/- La réalisation d'un grand boulevard qui se situe dans sa partie Sud- Ouest.

## **I/- Les nouveaux grands projets :**

### **1/- Le projet de la ville universitaire :**

#### **1-1)- Evolution des effectifs étudiants de l'université de Constantine :**

En réalité c'est une poussée des effectifs étudiants qui est attendue pour les prochaines années et cela à l'échelle du pays. Il est attendu que les effectifs étudiants passeraient de 700 000 en 2005 à 1 200 000 en 2009 voire même 1 500 000. L'université de Constantine au même titre que les autres établissements du pays a continué à voir ses effectifs s'accroître et cela malgré la création de nouveaux établissements dans sa région. Ses effectifs atteindraient les 100 000 étudiants à la fin de l'actuelle décennie. Le tableau ci-dessous (N°22) montre cette évolution rapide depuis le début de cette décennie.

**Tableau n° (22) : Evolution des effectifs étudiants de l'université de Constantine**

Année universitaire	Nombre d'étudiants inscrits en graduation	Nombre d'étudiants inscrits en post graduation	Total
1999-2000	37 989	1 698	39 687
2000-2001	39 983	1791	41 774
2001-2002	42 328	1 926	44 254
2002-2003	46 515	2 016	48 531
2003-2004	49 227	2 335	51 562
2004-2005	53 147	3 228	56 375
2005-2006	54 987	3 824	58 811

Source : université de Constantine

Dans ces conditions il était urgent d'envisager la construction de nouvelles infrastructures pédagogiques et de vie universitaire pour faire face à l'afflux des étudiants. Ainsi en plus du programme en cours c'est-à-dire celui du pôle universitaire et dont une partie a été achevée et livrée, les services du ministère de l'enseignement supérieur décidèrent à la suite d'une étude prospective de renforcer les capacités de l'université de Constantine au titre du quinquennal (2005-2009). A ce titre elle fut dotée d'un programme de 52 500 places pédagogiques et de 20 000 lits qui ont inscrits au titre des lois de finances de 2005 et de 2006.

Ce programme devrait largement suffire aux différents besoins de l'université mais aussi mettre à la disposition du corps universitaire des locaux fonctionnels étant donné que beaucoup d'entre eux sont inadéquats (Institut des travaux publics, Ecole des cadres) car ayant appartenu à d'autres institutions ou ils doivent être restitués à leur propriétaire originel (campus ex ENA).

Pour ses initiateurs c'est-à-dire les services centraux du ministère de l'enseignement supérieur il est tout juste question de construire des modules standardisés (entités pédagogiques de 4000 places et cités universitaires de 2 000 lits avec leur accompagnement respectif) et ce campus devant constituer une nouvelle université totalement autonome. Pour cela un terrain d'une consistance de 170 ha leur a été réservé au niveau de la ville nouvelle.

### **1-2)- Programmation du projet de la ville universitaire :**

La nomination d'un nouveau responsable à la tête de la wilaya de Constantine (le Wali) a changé totalement et radicalement les données. Sur son initiative personnelle un autre projet fut mis au point. A la formule classique du pôle universitaire, qui serait identique au précédent, une nouvelle idée, un nouveau concept a été retenu : il consiste en la création d'une ville universitaire. C'est-à-dire que dans une assiette foncière aux limites connues seront bâtis, selon un choix préalable, les équipements pédagogiques, les équipements relatifs à la vie sociale étudiante et les logements pour les enseignants. Pour assurer la vie quotidienne, des équipements commerciaux (de base), culturels et sportifs seront implantés. C'est créer une ville vivante fournissant tous les moyens et toutes les commodités à ses utilisateurs et à ses habitants.

Ce type de ville qui existe dans certains pays (en Europe, aux Etats-Unis...) est nouveau dans le notre. Il est innovant car il est en rupture avec tout ce qui a été réalisé précédemment (mis à part le cas de Boumerdes). Il est également pionnier dans ce domaine et cela au même titre que la ville nouvelle Ali Mendjeli. Le programme consiste en la construction de :

#### **1-2-1)- Les structures pédagogiques :**

De la dotation initiale qui est de l'ordre de 52 500 places pédagogiques, la ville universitaire n'aura que 44 000 places pédagogiques. Les 8500 places pédagogiques restantes seront implantées en partie sur les autres campus de l'université et en partie dans le pôle universitaire Ali Mendjeli.

Le programme est conçu en 11 unités individualisées de 4000 places pédagogiques chacune. C'est une université pluridisciplinaire puisque les enseignements qui y seront dispensés couvrent une très large panoplie de disciplines : sciences médicales, sciences fondamentales, technologie, sciences humaines... Administrativement ces structures ou entités seront érigées en

Faculté, en Ecole, ou en Institut. Cette université, une fois achevée, accueillera près de 60 000 étudiants (fourchette comprise entre 53 000 et 66 000 étudiants).

### **1-2-2)- Les résidences universitaires :**

Les résidences universitaires programmées sont une vingtaine d'une capacité de 2000 lits chacune. Nous aurons un total de 40 000 lits. Cet effort d'hébergement dénote le souci de la part des autorités d'offrir de bonnes conditions sociales aux étudiants et aux étudiantes. Ainsi les 2/3 des étudiants en bénéficiera.

### **1-2-3)- Un pôle central :**

C'est le pôle qui regroupe le rectorat de l'université, l'auditorium (capacité de 1000 places), une bibliothèque centrale (capacité de 3000 places), une mosquée et un restaurant central. C'est un ensemble de commandement administratif et de rayonnement culturel et culturel. De par ses fonctions, quelque soit l'étude retenue pour ce projet, il doit se situer dans une position de hauteur par rapport au reste.

### **1-2-4)- Un parc scientifique :**

C'est un parc de près de 5 ha qui sera composé de plusieurs laboratoires de recherche et d'expérimentation. Il sera le lieu où s'effectuera concrètement la recherche scientifique (fondamentale et appliquée). Il est l'aboutissement du processus de développement universitaire. Ce parc sera équipé en structures d'hébergement (studio) qui seront mis à la disposition des chercheurs de passage.

### **1-2-5)- Un pôle sportif :**

C'est un complexe sportif à la taille de la ville universitaire et de ses 60 000 habitants. Il comprendra diverses installations : piscine, stade, salle de sport couverte, terrains de sport ...

### **1-2-6)- Une zone d'habitat :**

C'est un espace résidentiel réservé aux enseignants qui sera composé de 1500 à 1700 logements. L'habitat sera en individuel et en semi collectif. La résidence des enseignants sur leur lieu même de travail donne une fonction complémentaire à la ville universitaire.

### **1-2-7)- Zone commerçante :**

L'installation des commerces dans une ville donne une naissance à une vie urbaine et elle participe à son développement. La création d'une zone commerçante poursuit deux objectifs :

- d'abord rapprocher les commerces des habitants (enseignants avec leurs familles) pour leur bien être et leur confort.
- ensuite diminuer pour les étudiants le temps consacré aux achats et de ce fait ils pourront passer la majorité de leur temps dans cette ville.

### **1-2-8)- Pôle d'arrivé et de départ :**

C'est une aire de chargement et de déchargement des transports collectifs et individuels. C'est aussi un espace de stationnement (parking) pour les véhicules des étrangers et visiteurs. Elle devrait se situer à l'entrée principale de la ville et facilement accessible au boulevard principal car quelque soit l'étude retenue la circulation à l'intérieur de la ville sera essentiellement piétonne.

Et cette ville universitaire se présentera suivant la figure ci- dessous :

Figure n° (04) : Projet de la ville universitaire



Source : Rapport descriptif DUC. Constantine 2006

Ce grand projet unique dans son genre dans tout le pays n'était ni existant, ni envisagé, dans un quelconque programme planifié ou un schéma d'aménagement. Il représente à lui seul l'équivalent de la totalité actuelle des effectifs étudiants et enseignants de l'université de Constantine.

Les propositions d'étude d'aménagement de la première ville universitaire algérienne sont lancées par voie de presse en Octobre 2005.

### **1-3)-Le choix du site de la ville universitaire :**

La ville universitaire est située à la limite nord –est de ville nouvelle Ali Mendjeli comme le montre la carte N° (13). D'une superficie de 170,20 ha son assiette foncière est limitée :

- Au nord, à l'est et à l'ouest par des terres agricoles.
- Au sud par la ville nouvelle : ce sont l'U.V N° 05 (et plus exactement son extension) et l'U.V N°16 qui lui sont mitoyennes.

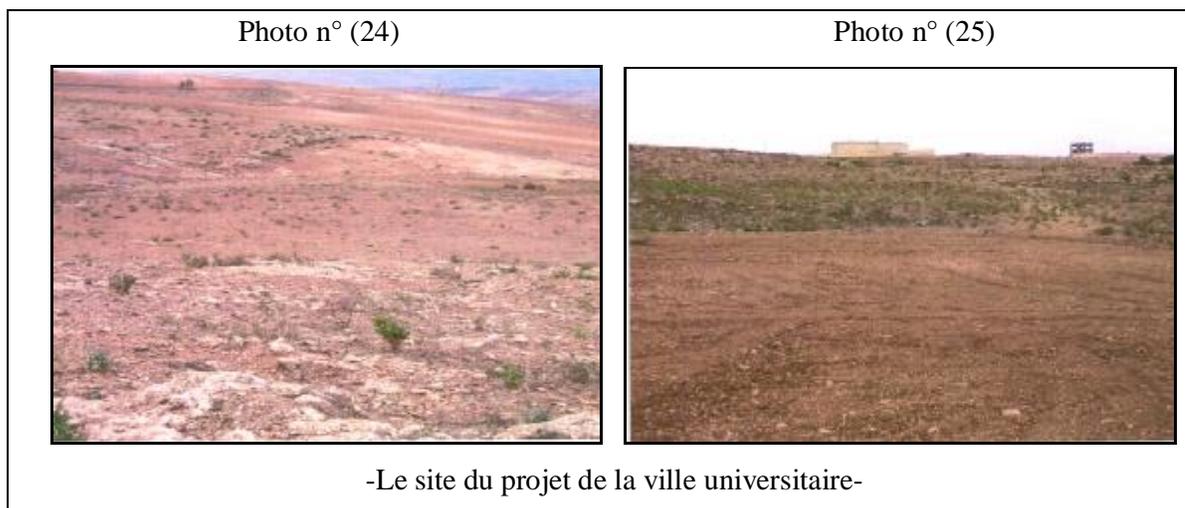
Son site est un terrain qui s'étend sur 170,20 ha en légère déclivité. Il représente un peu plus du 1/10 de la superficie de la nouvelle ville Ali Mendjeli. Son implantation sur le rebord d'une petite falaise lui offre une vue panoramique qui s'étend à l'horizon en englobant la ville de Constantine, du Khroub et d'Ain Smara.

Le choix de ce site est motivé principalement par :

- Sa visibilité, sans aucune entrave, à partir du tronçon de l'autoroute nationale Est – Ouest, de l'aéroport (pour les visiteurs) et de la route qui relie Constantine à Batna. Elle marque l'entrée des deux villes que sont Constantine et Ali Mendjeli.
- Sa position par rapport aux grandes agglomérations à savoir Constantine et ses deux villes satellites. Elle est presque à égale distance entre eux.
- Sa proximité avec les grandes infrastructures de communication à savoir la route reliant Constantine à Batna, un tronçon de l'autoroute nationale Est - Ouest et l'aéroport international.
- Sa position limitrophe avec la ville nouvelle Ali Mendjeli facilitera la liaison et le raccordement avec tous les types de réseaux.
- La disponibilité foncière et une assiette d'un seul tenant.
- La valeur agronomique des sols peu élevée.
- La très bonne portance du sol qui autorise tous les types de construction.

Carte n° (13)

Situation de la ville universitaire et du nouveau boulevard



#### **1-4)-Les recommandations de la commission de présélection :**

Pour réaliser cet ambitieux programme, unique en son genre dans le pays, une commission d'étude a été constituée. Elle regroupe plusieurs intervenants et acteurs issus des différentes directions et organismes : DUC, DHW, ENNA, DSA, DLEP, DTP, DDMI, DPAT, CLOA, Université, Protection civile, les Transports. Celle-ci a fait les recommandations suivantes pour assurer la réussite de ce projet :

1/- La question de l'emplacement et de la taille actuelle de l'assiette foncière est à prendre en considération car il sera nécessaire de déplacer, de décaler, le projet afin :

A/- d'éviter la zone rocheuse très accidentée située à la limite de la ville Ali Mendjeli.

B/- De s'éloigner autant que possible de la cote 732 mètres qui correspond à l'altitude limite autorisée par la navigation aérienne.

C/- De prévoir une zone verte entre la ville nouvelle et la ville universitaire.

D/- D'augmenter la surface totale de l'assiette du projet qui pourrait s'avérer insuffisante par rapport au programme proposé.

En réalité les deux premiers points évoqués dans cette recommandation n'ont été découverts que lors de la sortie sur terrain, alors que le choix a été déjà effectué !

Ainsi en ce qui concerne le premier point c'est-à-dire éviter la zone extrêmement rocheuse le décalage du projet vers l'ouest et l'empiétement sur de nouvelles terres agricoles seront nécessaires car c'est ce même substrat rocheux qui a été la cause du transfert du projet de cimetière de la ville nouvelle.

Quant au second point et qui concerne la cote 732 mètres c'est-à-dire l'altitude que ne doivent pas dépasser les constructions pour des raisons de sécurité de navigation aérienne. Il s'avère que les premières esquisses et projections spatiales ont prévu à cet endroit la réalisation du pôle central qui comprendra d'imposantes constructions (Rectorat, bibliothèque, mosquée...) en raison des recommandations initiales. De facto cette côte sera largement dépassée. En outre une partie de l'assiette foncière retenue se situe dans le couloir de servitude de la navigation aérienne (couloir des 6 Kms). Et pour rappel, ce sont ces mêmes problèmes qui se sont posés au début de la décennie 1990 aboutissant au changement de la forme de la ville (amputation « bras de la guitare »).

2/- L'accessibilité au site doit être étudiée d'une manière plus approfondie afin d'assurer une bonne desserte des différents points de la ville universitaire.

3/- De créer un environnement favorable, attrayant, pour rendre cette ville universitaire attractive en la dotant d'équipements d'accompagnement qui doivent rayonner sur les différentes zones de cette ville c'est-à-dire en qualité et en nombre pour ceux qui sont appelés à y vivre, à y travailler et à y étudier.

La ville nouvelle Ali Mendjeli a été créée pour recevoir les populations de Constantine ainsi que celles de son groupement (villes satellites). L'objectif premier étant la satisfaction des besoins en matière de logement. Des transformations, des corrections et des modifications sont intervenues d'une manière progressive. En programmant une ville universitaire c'est un report d'étudiants et d'enseignants qui est attendu. Cette ville spécialisée dans le secteur tertiaire supérieur va donner une autre image, une autre fonction, à la ville Ali Mendjeli. Ce grand projet qui contribuera à la tirer vers le haut n'est pas le seul. Un second grand projet, cette fois-ci intra muros, est au stade d'études avancées.

## **2/- Le projet du nouveau boulevard :**

Un observateur attentif de la ville Ali Mendjeli remarquerait que c'est plutôt la partie septentrionale de la ville qui est la plus sollicitée par les autorités, par les entreprises, par les commerçants. C'est vrai qu'elle est plus dynamique, plus animée, que la partie méridionale en raison de la densité de sa population et de celle de ses équipements.

Paradoxalement c'est le grand boulevard central qui fait actuellement office de frontière, de limite, entre ces deux parties. Pour rappel, selon les concepteurs de la ville nouvelle il devrait

être l'espace central sur lequel s'articuleraient les deux parties. C'est un axe de rayonnement et de diffusion. Par conséquent il devrait être doté en équipements de haut niveau c'est-à-dire au profit du secteur tertiaire supérieur. En bénéficierait les banques et assurances, les sièges d'entreprises, l'hôtellerie pour tourisme d'affaires.... Mais comme c'est le cas pour cette ville nouvelle, il n'y a pas eu d'études et de propositions concrètes. Actuellement, les bordures de ce long boulevard sont vides, inoccupées, mis à part les grands immeubles de l'AADL qui se situent presque à ses deux extrémités.

L'équipement des bordures de cet axe central est devenu une question centrale. Faut-il encore attendre longtemps pour lancer des projets hypothétiques ? Si par « bonheur » des projets se présentent combien de temps durera leur réalisation ? En tout état de cause ils prendront plus de 3 années c'est-à-dire qu'au moment où la ville nouvelle sera presque achevée, son espace central sera à l'état de chantier !

Ecartant cette hypothèse et donc ne s'aventurant point dans ce scénario hypothétique et hasardeux, le premier responsable de la wilaya (le Wali) transféra le concept du boulevard central ailleurs et plus exactement dans le quartier N° 5 qui se situe dans la partie sud – ouest de la ville.

C'est le boulevard séparant l'U.V N° 20 des U.V N° 18-19 qui a été retenu à cet effet (carte N°13). Celui-ci présente, à priori, plusieurs avantages :

- Sur le plan de la réglementation urbanistique, les U.V en question bien qu'elles aient fait l'objet de POS (celui de l'U.V. N° 19 a été approuvé, alors que celui des U.V. N° 18 et N° 20 n'est l'est pas encore), n'ont pas fait l'objet de programmes d'habitat et d'équipements. Ce sont encore des terrains à l'état de friche.
- Au niveau de l'accès à ce futur grand boulevard, en plus de la desserte interne qui est assurée par le boulevard secondaire, un contournement de la ville Ali Mendjeli par une voie rapide devant relier Ain Smara au Khroub est lancé. Il permettra aux visiteurs d'y accéder très rapidement et cela sans être obligé de traverser la ville.

Ce grand boulevard fera l'objet d'une grande opération de construction et d'aménagement : les assiettes foncières seront destinées à recevoir des programmes de logement promotionnel c'est-à-dire des logements de haut standing, des équipements de haut niveau, des lieux de sociabilité ainsi que des espaces extérieurs aménagés.

Ces projets seront répartis et confiés selon une nouvelle formule et un nouveau procédé : Le promoteur retenu devra exécuter dans les délais requis le lancement des travaux, leur réalisation, leur prolongation...etc. Il devra aussi protéger les plantations existantes et réaliser les espaces verts et des aires de jeu.

Les principes d'aménagement du boulevard et par conséquent conditionnent tout programme sont les suivants :

- 1- la silhouette du projet devra respecter les normes architecturales locales sur le plan des hauteurs, façades, matériaux utilisés...etc.
- 2- La hauteur des constructions doit s'effectuer en harmonie avec l'environnement direct, et à cet effet les duplex et les hautes constructions sont souhaitables.
- 3- La projection des façades doit être sur la base d'une façade urbaine homogène, en intégrant les jardins, terrasses et toiture inclinée.
- 4- L'aménagement des chemins piétonniers doit se faire en harmonie avec le RDC (terrasse, banquettes, traitement du sol, plantation...etc.).

Pour rendre ce boulevard attractif, à dense fréquentation, les équipements et les commerces doivent être en relation avec l'environnement immédiat c'est-à-dire le pôle universitaire, l'hôpital militaire (cybercafés, librairies, restaurant...).

Ainsi le mouvement d'installation des promoteurs est déclenché : les deux premiers qui ont anticipé le développement de cette partie de la ville nouvelle ont projeté la construction d'hôtels de luxe. La clientèle sera fournie par les visiteurs du pôle universitaire et de l'hôpital.

## **II/- Les pratiques de gouvernance :**

De la période où elle a été initiée jusqu'à nos jours, la ville nouvelle a connu de nombreuses péripéties : en effet dès les premières réflexions, les premières études et esquisses, les différents acteurs sont intervenus pour lui imprimer leur vision, leur conception.

Qu'en est-il réellement ? Que s'est-il passé ? Un retour sur l'idée de gouvernance nous paraît nécessaire car il nous permettra d'analyser comment s'est faite la ville, qui sont ses faiseurs et dans quelles conditions elle s'est faite ?

Sur le plan théorique, la ville étant le résultat de l'imagination de ses concepteurs, elle est donc une projection dans le futur. Ses derniers ont produit une image c'est-à-dire une ville qui se réalisera dans un futur très proche. Mais les présupposés relatifs à la ville même n'existaient pas car par définition c'est une ville nouvelle, c'est-à-dire une ville bâtie ex nihilo, sans aucun élément originel ou repère sur terrain. De ce fait cette opération de construction de la ville nouvelle peut être assimilée sur le plan méthodologique à un scénario à accomplir.

Comme nous le savons, l'accomplissement des scénarios a fait l'objet de nombreuses études à l'échelle mondiale, surtout depuis la décennie 1970, et dans ce cas précis nous nous référons aux travaux de la DATAR (organisme français) et plus particulièrement à son ouvrage « la méthode des scénarios » <sup>(1)</sup>.

Ceux-ci considèrent que dans ce domaine de la prospective, deux grands types de scénarios peuvent être réalisés pour aboutir à une situation souhaitable et possible à réaliser. Le premier étant le scénario tendanciel qui vise à un futur souhaité à partir d'une situation donnée, de base. Quant au second qui est le scénario d'anticipation, il construit une situation souhaitable et réalisable sans tenir compte de l'existant. Il est entendu que ces deux grands types de scénario se déclinent et se décomposent eux-mêmes en une série de scénarios plus approfondis et plus spécialisés.

D'une manière simple, ils se décomposent de la manière suivante :

- Une Image Initiale qui décrit la situation de départ.
- Une Image Terminale qui caractérise la situation finale.
- Un Cheminement qui est le processus à mettre en œuvre pour l'accomplissement du scénario (savoir faire, capitaux, techniques...)

Ils sont représentés selon les schémas ci-dessous :

---

<sup>(1)</sup> : La méthode des scénarios. Datar. Paris. 1974



Ce schéma directeur et le programme d'équipement qui l'accompagne constituent la projection que nous considérons comme étant une Image Terminale. Bien qu'ayant acquis sa légitimité dans le cadre du PUD de Constantine en 1982 ce n'est qu'après 6 années, puisqu'il a fallu attendre 1988, qu'elle a franchi une seconde étape avec l'approbation des études mais avec des contraintes supplémentaires.

Ce n'est réellement qu'au début de la décennie 1990 que le projet a commencé à se concrétiser et par là même permettre aux différents acteurs de se manifester. Cependant la même année où les autorités locales décidèrent de lancer les travaux préparatoires, de nouveaux textes ayant trait à l'urbanisme sont publiés (Loi 90-29, relative à l'aménagement et à l'urbanisme). Concrètement il fallait remplacer la ville produit du PUD et structurée en ZHUN par une ville inscrite dans un PDAU et organisée en POS. Cette substitution est une exigence obligatoire.

Les exigences sociales devenant plus pressantes et les conditions politiques plus exacerbées, elles ont conduit les autorités locales à commander une étude à l'URBACO devant se réaliser dans les plus brefs délais.

Un document intitulé Rapport d'Orientation fut élaboré et achevé en Juin 1992. C'est une nouvelle image terminale qui est produite. Celle-ci s'appuie sur le schéma directeur initial tout en introduisant des modifications radicales au niveau de la conception, de structure, de l'organisation, de la fonction et même du vocabulaire utilisé. C'est une nouvelle Image Initiale qui est produite et certains de ses composantes demeureront fonctionnels jusqu'à nos jours.

Ce document devenant le document de référence, d'une part il permettra la concrétisation des différents programmes de logement et d'équipement prévus et d'autre part il autorisera par la suite l'implantation de tout programme et équipement valorisant la ville nouvelle (voir schéma ci-dessous).

Schéma n 06

Ce mouvement presque quasi permanent de construction d'une Image Terminale à partir d'une Image Initiale (6 en 25 années soit une moyenne d'une construction toutes les 4 années) est sans aucun doute tributaire de la conjonction de plusieurs facteurs : politique, économique et social. La ville nouvelle Ali Mendjeli est le produit de l'histoire récente du pays et de la ville de Constantine.

Mais en prenant du recul, de la distance, il nous apparaît nécessaire l'examen d'un paramètre. Pour essayer de comprendre la création et surtout le développement de cette ville nouvelle à la fois décriée, rejetée, boycottée, par certains et source de satisfaction, lieu de promotion sociale et niche de plus value pour d'autres ; le recours à l'acte de gestion, à la prise de décision, c'est-à-dire à la notion de gouvernance s'impose. C'est un retour sur le chapitre 2 que nous effectuons :

- Pourquoi dans certaines études et en particulier celles de la phase de démarrage du projet, tous les intervenants concernés par la réalisation de cette ville ne se sont ils pas manifestés ?
- Pourquoi les zones de servitude (couloir aérien), les zones difficilement affectables (cimetière) ne sont apparues que plus tard ?
- A quel niveau se situe la coopération et la coordination entre les différents acteurs ?
- Comment s'opère le processus de transformation partielle ou totale des U.V. ?
- En d'autres termes comment s'est effectuée la gouvernance de ce projet ?

Dans notre analyse nous nous limiterons volontairement à l'action des acteurs locaux car celle des acteurs situés au niveau national a été étudiée précédemment<sup>(1)</sup>.

Dès le départ le projet de création de la ville nouvelle a acquis l'adhésion des différents acteurs que sont les autorités locales, les élus locaux, les services techniques, les experts et la société « locale ».

En ce qui concerne les grandes caractéristiques de la ville (superficie, forme et taille...) il y a eu plutôt un consensus après les réserves et les objections qui ont été émises par les services techniques.

Durant la phase de réalisation les pratiques de la gouvernance (formes et modalités) ont subi des modifications très importantes comme le montre le schéma N° 07.

---

<sup>(1)</sup> : CHERRAD S.E / SAHRAOUI B (2004) : gouvernance urbaine et réalisation de la ville Ali Mendjeli près de Constantine. P.175-184, n°68-69. Cahiers du CREAD. Alger.

Schéma n 07

Ainsi on relève qu'en une dizaine d'années on est passé au minimum par trois stades qui correspondent à des étapes totalement différentes :

-- Au départ, nous avons une présence assez large d'acteurs qui participent aux prises de décision. Ils ont opté pour le consensus, pour le compromis et l'alternative. Les modifications dans la forme, la taille et la fonction de la ville en sont là pour l'attester. Il s'agissait en premier lieu de créer les conditions nécessaires pour l'implantation de la ville nouvelle. Il s'agissait de rendre concret le projet de la ville nouvelle en la « faisant sortir de terre » et donc de réaliser la première U.V. Cette tâche s'est réalisée sous l'autorité du Wali qui est le premier responsable à l'échelon local.

-- Par la suite c'est-à-dire dans la seconde étape, on observe que le nombre d'acteurs s'est réduit puisque l'on passe à une situation caractérisée par l'omniprésence de deux acteurs : l'autorité locale et les services techniques. Tantôt ce sont les services techniques qui sont les leviers de la gouvernance et tantôt c'est l'autorité locale et cela dès que le processus de transformation des U.V. est entamé. Cette étape qui est celle de la consolidation du projet de la ville nouvelle correspond globalement à la création du quartier. La gouvernance à ce stade est dirigée et sélective.

-- Dans la troisième étape, on relève une nouvelle pratique de gouvernance car la ville est désormais une réalité concrète. Cela correspond à la phase d'équipement et de réalisation de presque toutes les U.V qui sont situées dans les autres quartiers. En fait l'achèvement de la ville telle qu'elle a été projetée, il y a un peu moins de deux décennies, étant proche la gouvernance qui s'exerce devient restreinte et volontariste. Un des derniers stades à atteindre est celui de l'affirmation de sa vocation. Le projet de création de la Ville Universitaire rentre dans cette perspective et il est l'exemple même de ce volontarisme.

La réalisation de la ville nouvelle est donc passée par différentes phases dont chacune d'elle a été empreinte d'une forme particulière de gouvernance. Celles-ci ont pour élément commun le rôle décisif de l'autorité locale qui est devenu de plus en plus prééminent au fur et à mesure que la ville se construit. L'omniprésence du premier responsable c'est-à-dire le wali est indiscutable. C'est sous sa responsabilité que la ville s'édifie. D'une manière schématique la ville nouvelle a connu :

Un Wali qui a eu en charge de réunir les conditions de réalisation de la ville nouvelle.

Un Wali qui a eu en charge la réalisation de la première U.V. de la ville nouvelle.

Un Wali qui a eu en charge la réalisation du premier Quartier de la ville nouvelle.

Un Wali qui a en charge d'achever l'édification de la Ville Nouvelle qui deviendra une Grande Ville.

De cette chronologie assez schématique on retiendra l'action prépondérante du premier responsable à l'échelon local. Néanmoins il y a lieu de signaler l'absence totale d'une structure qui est prévue par la loi N° 02-08 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement.

En effet l'article N°7 institue un organisme dénommé Organisme de Ville Nouvelle qui est chargé :

« - d'initier et de diriger les actions d'étude et de réalisation de cette ville nouvelle, en relation avec les collectivités territoriales concernées.

- de réaliser, pour le compte de l'Etat, les opérations d'infrastructures et d'équipements nécessaires à la ville nouvelle, en tant que maître d'ouvrage délégué. »

L'absence de cet organe confirme bien que la gouvernance est restreinte et directe.

En outre, cette même loi et dans son article N° 8, « institue pour chaque ville nouvelle un plan dénommé « Plan d'aménagement de la ville nouvelle ». Ce plan couvre le périmètre d'aménagement fixé pour cette ville nouvelle ainsi que son périmètre de protection... ».

Dans la réalité, si le Plan d'Aménagement de la ville nouvelle est l'actuel plan d'aménagement ou l'actuel schéma directeur, le périmètre de protection quant à lui n'est pas encore institué.

Sa délimitation est assez problématique car devant entourer la ville nouvelle et lui servir de ceinture protectrice. Durant sa réalisation il est fort probable qu'il se heurtera à la présence des nouveaux grands équipements structurants tels que la ville universitaire.

Ainsi au sens strict du terme gouvernance urbaine notre analyse nous pousse à conclure qu'elle s'est exercée différemment selon les périodes en raison des conditions nationales (programmes et allocations financières octroyées selon la conjoncture économique) et des exigences locales (relogement des sinistrés et des habitants des bidonvilles, promotion sociale par la promotion immobilière et foncière ...). Il en a résulté une forme urbaine différente de la forme initiale, des taux d'occupation différents et de nouvelles vocations pour les U.V.

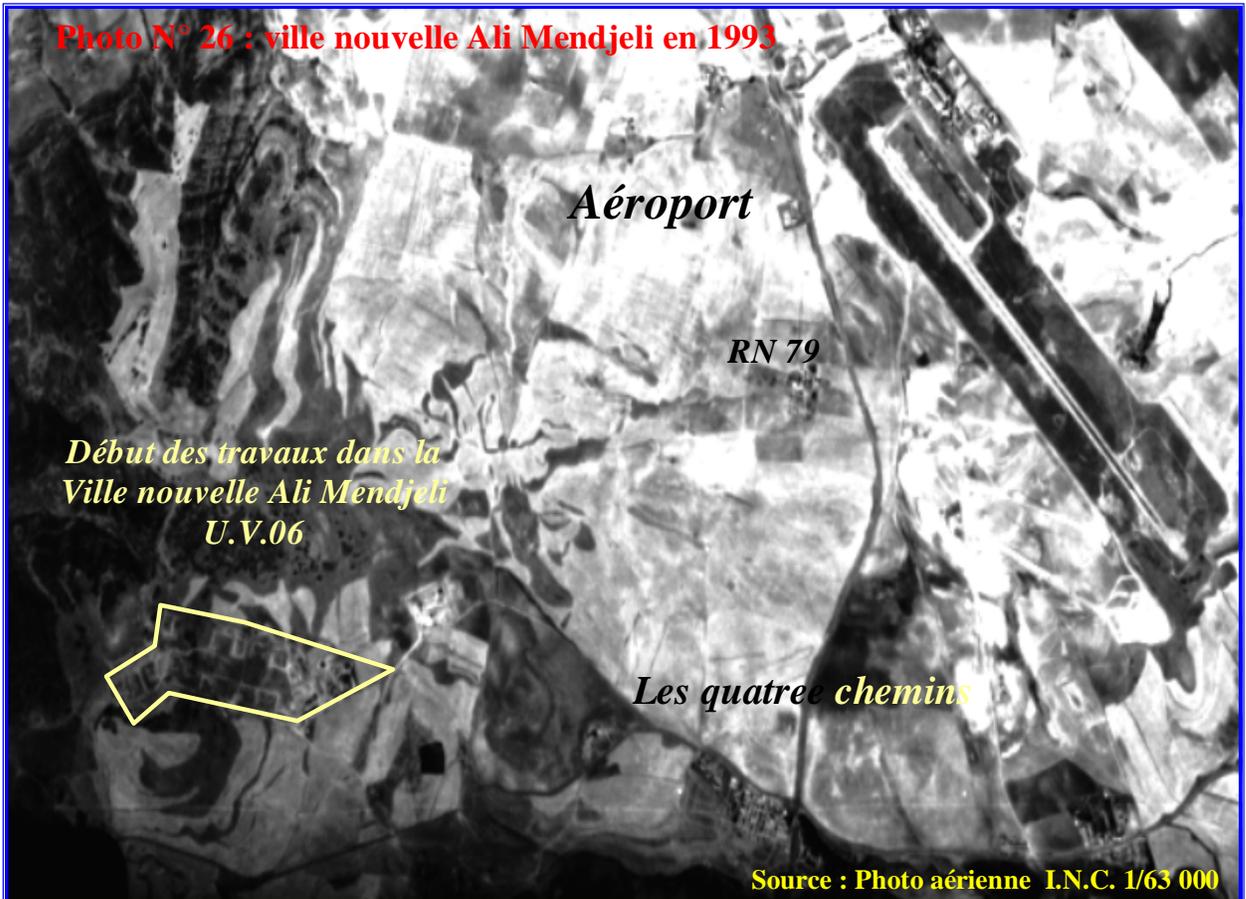
## Conclusion

Avec ces nouveaux grands projets (et d'autres à venir) ce n'est plus un avenir incertain qui se dresse devant la ville nouvelle car le cap du non retour est déjà franchi, mais c'est plutôt un réajustement, une adaptation, aux nouvelles exigences qui se présenteront à l'avenir. De nouvelles formes et pratiques différentes de gouvernance apparaîtront – elles ?

Toute cette dynamique résultant du principe, du leitmotiv, qu'il fallait aller de l'avant c'est à dire construire et équiper la ville nouvelle celle-ci doit désormais prendre en compte d'autres paramètres. Située à égale distance entre Constantine et ses deux villes satellites que sont Ain Smara et Le Khroub quel rôle jouera-t-elle ? En d'autres termes quelle sera sa place dans l'agglomération urbaine constantinoise ?

## CONCLUSION GENERALE

**Photo N° 26 : ville nouvelle Ali Mendjeli en 1993**



**Photo N° 27 : ville nouvelle Ali Mendjeli en 2007**



Toute ville nouvelle dans le monde a une histoire de sa conception avant d'avoir une histoire de sa réalisation. Celle d'Ali Mendjeli obéit à cette règle. L'idée de la réalisation de la ville nouvelle Ali Mendjeli –notre thème d'étude- nous paraît à la fois ancienne et récente car cela dépend de la période temporelle, de la dimension historique qu'on lui octroie.

L'idée de sa création qui remonte à 1974 dans le cadre du PUD de Constantine est donc assez ancienne. Elle correspond d'ailleurs à la même période où il était question de créer une ville nouvelle (Bourghzoul) dans la zone centrale des Hauts Plateaux. C'est donc une durée assez longue (un peu plus de 3 décennies) qui nous est offerte pour l'analyse. Elle nous permet de comprendre et de saisir tout le processus qui a abouti à la situation actuelle. Cela revient à nous poser une question de base : les initiateurs de ce projet avaient-ils saisi l'importance de ce projet en créant, en concevant, cette opportunité pour Constantine ?

Mais c'est également une période assez courte qui se présente à nous car la ville nouvelle est devenue une réalité (depuis une décennie) et en plus elle est n'est pas achevée c'est-à-dire qu'elle est en devenir.

Paradoxalement c'est une métropole intérieure qui a engendré une ville nouvelle et non pas une métropole littorale (Alger ou Oran). C'est donc une opération pionnière qui s'est opérée dans ce domaine. Et partant c'est aussi une autre question de base qui nous est posée ?

La création de cette ville avait plusieurs objectifs qui devaient résoudre les différents problèmes que connaît la ville mère Constantine. Nous les avons présentée et analysée. Mais ses objectifs ont-ils été atteints ? Sa mission a-t-elle été accomplie ? Si dans le domaine de l'offre du logement, des équipements de base, la question paraît largement réglée c'est par contre dans celui de la structuration de la ville, c'est-à-dire la combinaison et la répartition des différents éléments, que des « ratés » apparaissent.

Les multiples transformations (plan, structure, organisation, forme et fonctions) qu'elle a connues tout au long de sa construction en sont la cause principale. Elles ont pour origine des éléments exogènes c'est-à-dire situés à l'échelle du pays (dispositif et cadre juridique, niveau économique du pays...) et endogènes c'est-à-dire situés au niveau de Constantine (dégradation du cadre bâti de la vieille ville, éradication des bidonvilles, quartiers affectés par les glissements de terrain, rareté des terrains urbanisables...).

Si au final la ville telle qu'elle a été conçue n'est que partiellement celle qui se présente à nous d'autres paramètres sont intervenus. C'est dans le domaine de l'action publique et plus exactement dans son champ d'application que nous avons trouvé quelques éléments de réponse.

Ceci a été pour nous la ligne de démarcation avec les travaux universitaires déjà réalisés (mémoires de Magister et thèses de Doctorat). De ce fait nous avons examiné le processus de réalisation de la ville nouvelle par le biais de l'acte de gestion du projet urbain ce qui revient à dire que nous avons eu à recourir à la notion (et concept) de gouvernance urbaine.

En privilégiant cet axe de recherche nous avons tenté de saisir de nouvelles dimensions qui peuvent nous expliquer dans quelles conditions se prend une décision et par qui elle se prend. Dans une telle approche, c'est la place, le poids, des différents acteurs qui est fondamental et déterminant.

L'analyse des modifications qu'elle a subie s'est réalisée d'une manière chronologique mais en rapport avec le jeu des acteurs en présence. Ainsi l'augmentation du nombre de logements dans certaines unités de voisinage, le changement de la typologie de logements, celui des types de programmes et les nouvelles fonctions affectées aux unités de voisinage résultent de l'action des acteurs intervenants qui relèvent ou appartiennent aux différents pouvoirs : politique, technique...

Sur ce plan, cette ville nouvelle est un champ d'expression et d'application de plusieurs types d'acteurs : politique, administration, élu, collectivités locales, expert technique et société civile qui concourent à sa réalisation. Cette production urbaine est marquée et gravée par leurs idées et leur conception de la ville. Sur le terrain les signes et les marques sont présents.

De ce fait la qualité du produit urbain dépend toujours du degré de participation de chaque acteur et de sa prise de décision par rapport au projet urbain, en d'autre terme de sa gouvernance. Et comme le souligne Gérard March « *en présence du développement des grandes agglomérations et des inquiétudes auxquelles elles ont donné lieu, la notion de gouvernance est apparue à point nommé pour exprimer la complexité des processus politiques dans les villes où étaient en présence des institutions politiques locales, mais aussi centrales, des acteurs économiques et privés* »<sup>(1)</sup>.

Cette nouvelle notion programme est présentée comme une nouvelle méthode de gestion qui peut rassembler et coordonner les multiples et différents acteurs autour d'une seule décision.

La ville nouvelle Ali Mendjeli a connu plusieurs formes et pratiques de gouvernance depuis le début de sa réalisation jusqu'à l'heure actuelle. Celles qui ont été présentées et analysées répondent à partie à notre questionnement. Le champ de la recherche demeure encore largement ouvert pour qui s'interroge sur la gestion des villes.

---

(<sup>1</sup>) : [www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/accueil/hab2/taksim/renforc.htm](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/accueil/hab2/taksim/renforc.htm)

Cette ville nouvelle est devenue une réalité tangible en moins d'une décennie et cela en raison de l'accumulation des problèmes de logement qu'a connu Constantine qui a en quelque sorte constitué un réservoir, une motrice ininterrompu d'une part et une constante politique volontariste de l'Etat qui s'est exercée et exprimée sous différentes formes d'autre part.

Inexistante, non répertoriée, dans les statistiques de l'ONS lors du RGPH de 1998, elle compterait à la fin de 2006 plus de 60 000 habitants avec un parc de 14 154 logements achevés et 11 093 logements en cours de réalisation. Disposant des équipements qui sont nécessaires à ses habitants, elle possède déjà d'autres équipements à rayonnement régional. D'une utopie pour ses initiateurs elle est désormais bien réelle et ayant sa place dans l'aire urbaine de Constantine.

Pour conclure certaines questions demeurent présentes quant au devenir de la ville nouvelle Ali Mendjeli :

- Connaîtra-t-elle encore d'autres transformations et modifications avant son achèvement ?
- Dans quelles conditions s'exercera sa gouvernance ?
- Est-ce que la ville nouvelle trouvera sa fonction et sa vocation ?
- Est-ce que l'expérience de la ville nouvelle Ali Mendjeli sera prise en considération dans la perspective de la création des autres villes nouvelles ?

La ville nouvelle Ali Mendjeli nous paraît plus un exemple à faire et non un exemple à suivre.

## **BIBLIOGRAPHIE**

### **Ouvrages:**

- **Abdelghani Abouhani** (2003) : Enjeux urbains et luttes d'institutions dans les villes marocaines. URBAMA. Tours. France.

- **Antoine Bailly** (2001) : Grandes infrastructures de transports, forme urbaine et qualité de vie - Synthèse des rapports de recherche COST-C-2, Suisse-

- **LAROUK. M-H** (1986): La ville de Constantine, étude de géographie urbaine. Alger, E.N.A.L.

### **Thèses et mémoires :**

- **ACHRARD Sabrina** (2004) : Métropolisation et territoires préférentiels de la mondialisation en Algérie. Le cas de Constantine. Mémoire de magister, D.A.U. Université de Constantine.

- **KARA Hassina** (1997): Croissance urbaine et mode de développement de Constantine. Mémoire de magister, D.A.U. Université de Constantine.

- **MAKHOLOUFI Lilia** (2003) : Emergence, évolution et identité d'une ville nouvelle. Cas de Ali Mendjeli. Mémoire de magister, D.A.U. Université de Constantine.

- **MEGHRAOUI CHOUGUIAT Nacira** (2004): Quel habitat pour l'Algérie : production-conception- réalisation. Thèse de doctorat d'Etat. D.A.U. Université de Constantine.

- **Nadra NAIT- AMAR** (2005) : Une solution à la question de la congestion de Constantine : Ville nouvelle Ali Mendjeli. Mémoire de magister, D.A.U. Université de Constantine.

- **مریم بن مشیش** (2004): النقل الحضري في قسنطينة الكبرى: السياسات، التخطيط و التنظيم. مذكرة ماجستير. دائرة التهيئة العمرانية. جامعة قسنطينة.

- بن غضبان فؤاد (2001): المدن التوابع حول مدينة قسنطينة، تحولاتها، دورها ووظائفها. . مذكرة ماجستير. دائرة التهيئة العمرانية. جامعة قسنطينة.
- منال اسطميولي، نهاد لهشيلي (2003): السكن الإجتماعي بالمدينة الجديدة- علي منجلي-: المفهوم، السياسات والفاعلون. مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة. دائرة التهيئة العمرانية. جامعة قسنطينة.
- خميس الربيع، ناصر محمد رضا (2001): المدينة الجديدة علي منجلي بين التخطيط والواقع- مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة. دائرة التهيئة العمرانية. جامعة قسنطينة.
- ريبوح بشير (2005): تنظيم المجال المعماري والعمراني في المدينة الجزائرية: العوامل والفاعلون. أطروحة لنيل شهادة دكتوراة دولة . دائرة الهندسة المعمارية. جامعة قسنطينة.
- مريجة صيرينة (2003): المدينة الجديدة - علي منجلي- قسنطينة/ إنتاج عمراني جديد - مذكرة ماجستير. دائرة التهيئة العمرانية. جامعة قسنطينة.
- سراج محمد لباس (2002): المركزية التجارية في مدينة قسنطينة- مذكرة ماجستير. دائرة التهيئة العمرانية. جامعة قسنطينة.
- نوال زيتوني (2003): إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق، الآليات، الفاعلون والتكاليف- حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة- مذكرة ماجستير. دائرة التهيئة العمرانية. جامعة قسنطينة.

## **Publications :**

- **BOUCHENEB Said** (19-21 Mai 1999) : « Le logement en Algérie : entre produit social et produit marchand ». Colloque international : Les services publics et leurs dynamiques au Machreq et au Maghreb – L’Harmattan. Paris. 2001 -.
- **CHERRAD. S.E/ SAHRAOUI. B** : Constantine : une métropole à la recherche de sa gouvernance. Revue du LAT N°4-2005/2. Université de Constantine.

- **CHERRAD. S.E/ SAHRAOUI.B** (2004): gouvernance urbaine et réalisation de la ville Ali Mendjeli près de Constantine. P.175-184, n°68-69. Cahiers du CREAD. Alger.
- **Une ville nouvelle, pourquoi ?** Séminaire national (22 et 23 Mai 2001): Revue du LAT n°2-2004/2. Université de Constantine.

### **Articles Internet :**

- **G. CAVALIER** (23 Novembre 1999): Introduction à la notion de gouvernance- Journée d'étude « Territoire et sécurité »- ENA, Paris. <http://www.ena.fr/ena.php? Id =004029010003>.
- **G. CAVALIER** : Gouvernance, note de synthèse.  
File://A:/Gouvernanca Urbaine/Gouvernance note de synthese.htm.
- **CHEFCHAOUEN** (2,3 & 4 Mai 2002) : Architecture, qualité urbaine et gouvernance : université de printemps de l'architecture.  
<http://www.google.fr/search?q=cache:pjfpOhu0tp0J:www.seh.gov.ma/Manifestations...>
- **J. Francois Noubel** (18 août 2004): The transitor. Org : gouvernance.  
<http://www.Thetransitioner.org/wiki.fr/tiki-index.php?page=Gouvernance&PHPSESSID...>
- **J. KOOIMAN** (1993) : Findings, Speculation and recommendations, dans Modern governance. London, Sage. <http://agora.qc.ca/mot.nsf/Dossiers/Gouvernance>.
- **Logo du centre d'étude en gouvernance** (06/04/2005) : Université d'Ottawa – Encyclopédie de l'Agora - <http://agora.qc.ca/mot.nsf/Dossiers/Gouvernance>.
- **LORIN Dominique** (Décembre 1998): Administre, gouverner, réguler in gouvernance ; Les anaales de la recherche urbaine n°80-81, p.85.
- **Patrick le Galès** (12/06/1996): Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine : « vers des villes acteurs en Europe ». <http://www.Cnrs.fr/Cnrspresse/n24a6.html>.
- **Patrick le Galès** (1997): Les sociétés d'économie mixte locales in le gouvernement des villes, territoire et pouvoirs. Descartes et cie, p.24 (CDU 35582).  
[http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/acceuil/bibliographies/gouvernance/biblio\\_3.htm](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/acceuil/bibliographies/gouvernance/biblio_3.htm).
- **Vue sur la ville** (Juin 2002) : Gouvernance urbaine et actualité n°3 P.01. La gouvernance urbaine comme enjeux et durabilité, p3 et p5.

### **Rapports :**

- **ONS** : RGPH (1966- 1977- 1987- 1998).
- **Wilaya** (1998) : Monographie de la Wilaya de Constantine.

- **Direction du transport de la Wilaya de Constantine** (2004): Rapport d'étude de faisabilité d'une ligne de tramway à Constantine- Diagnostic sur les conditions des déplacements.
- **URBACO** (1991) : Pourquoi une ville nouvelle : rapport préliminaire.
- **URBACO** (1992) : Rapport d'orientation.
- **URBACO** (1994) : POS n°1, première tranche de la ville nouvelle.
- **URBACO** (1998) : PDAU du groupement de Constantine.
- **URBACO** (2006) : Expertise sur la ville de Constantine par rapport à son groupement (PDAU), phase 1.
- **DUC** : Fiche technique 2003.
- **DUC** : Fiche technique 2004.
- **DUC** : Fiche technique 2005.
- **DUC** (2006): Rapport descriptif «ville universitaire ».

### **Arrêtés, circulaires et lois :**

- Arrêté ministériel n°10 du 21 Juillet 2001, fixant les conditions et modalités de traitement des demandes d'acquisition de logements dans le cadre de la location vente.
- Circulaire ministérielle n°200 du 08 Août 2001, définissant les modalités de réception et d'enregistrement des demandes d'acquisition de logements dans le cadre de la location vente.
- loi n°02-08 du 08 Mai 2002, qui fixe les conditions de création et d'aménagement des villes nouvelles.
- loi n°06-06 du 20 février 2006, portant loi d'orientation de la ville.

### **Revue :**

- **Revue trimestrielle de la CNEP- Banque** (Mai 2003) : journée d'étude de CNEP- Banque/ IEDF sur l'investissement.
- **Revue trimestrielle de la CNEP- Banque** (2003) : salon méditerranéen de l'immobilier.

### **Documentaires cartographiques :**

- **URBACO (1982)** : PUD.
- **URBACO (1983)** : Plan d'affectation de la ville nouvelle Ali Mendjeli. Echelle 1/2000.
- **DUC** : Schéma 2003.
- **DUC** : Schéma 2005.
- **I.N.C** (1993) : Photo aérienne ; 1/63 000.
- **Google earth** (2007): Photo satellite.

## ANNEXE

**Tableau n° 01 : La répartition des logements par type de programme**

Type de programme	Logements inscrits	%	Logements achevés	%	Logements en cours	%	logement non lancés	%
Logement social	16618	38.46	11702	70.42	2444	14.7	2472	14.87
Logement socio-participatif	15620	36.15	983	6.3	4483	28.7	10154	65
Logement location-vente	7300	16.9	1156	15.84	2344	32.1	3800	52.05
Logement individuel	2924	6.77	00	00	1389	47.5	1535	52.5
Logement promotionnel	596	1.38	163	27.35	433	72.7	00	00
Logement évolutif	150	0.34	150	100	00	00	00	00
<b>Total</b>	<b>43208</b>	<b>100</b>	<b>14154</b>	<b>100</b>	<b>11093</b>	<b>100</b>	<b>17961</b>	<b>100</b>

Source: Duc+Traitement personnel

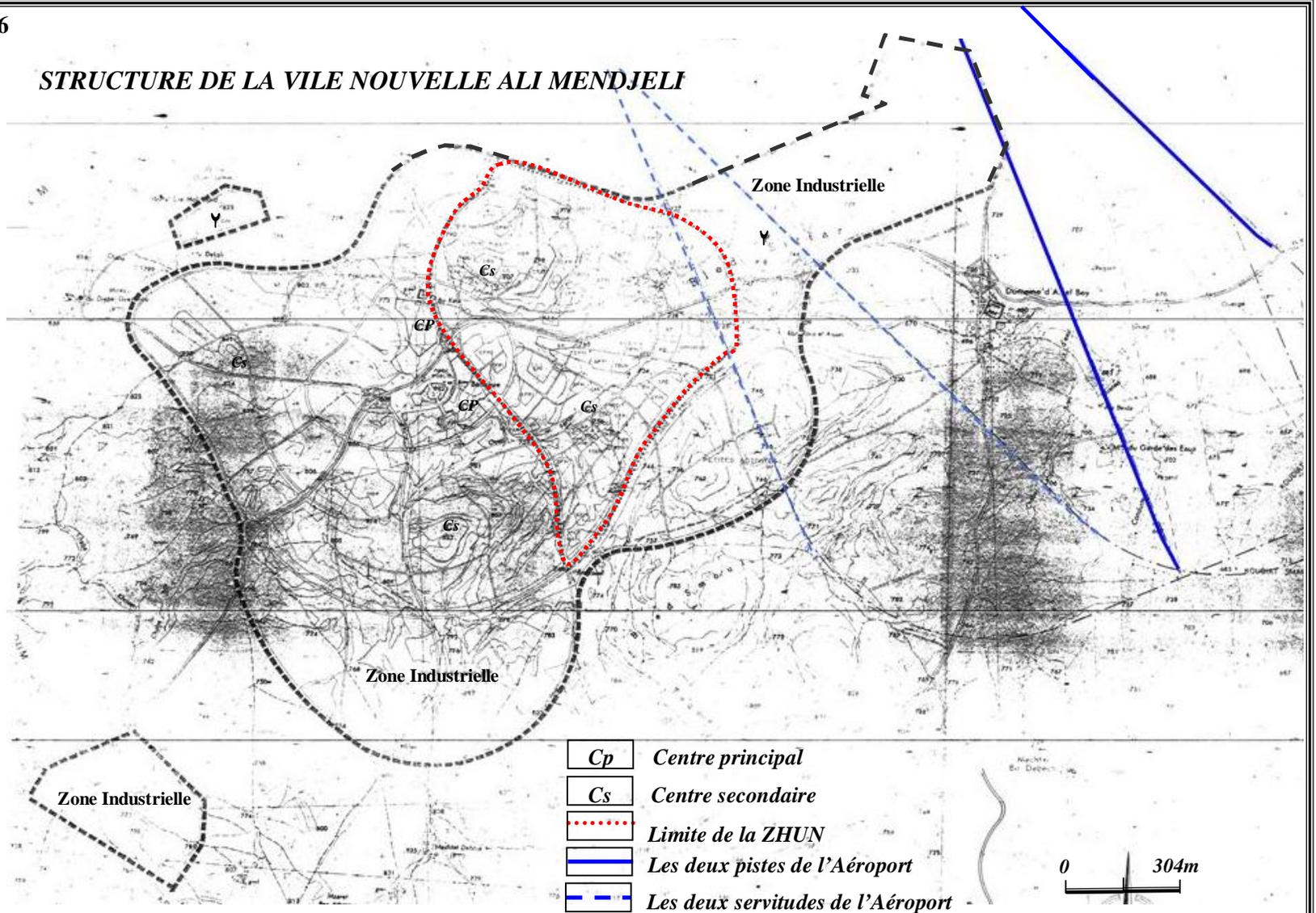
**Tableau n° 02 : Les activités commerciales dans le marché de l'U.V.06**

Activité commerciale	Nombre	%
Fruits et légumes	70	44.87
Vêtements et chaussures	43	27.56
Tapisserie et broderie	13	8.33
Cosmétique	13	8.33
Article de ménage	07	4.49
Poulet et œufs	05	3.21
Poisson	05	3.21
<b>Total</b>	<b>156</b>	<b>100</b>

Source: Enquête personnelle Mars 2006

Carte N:06

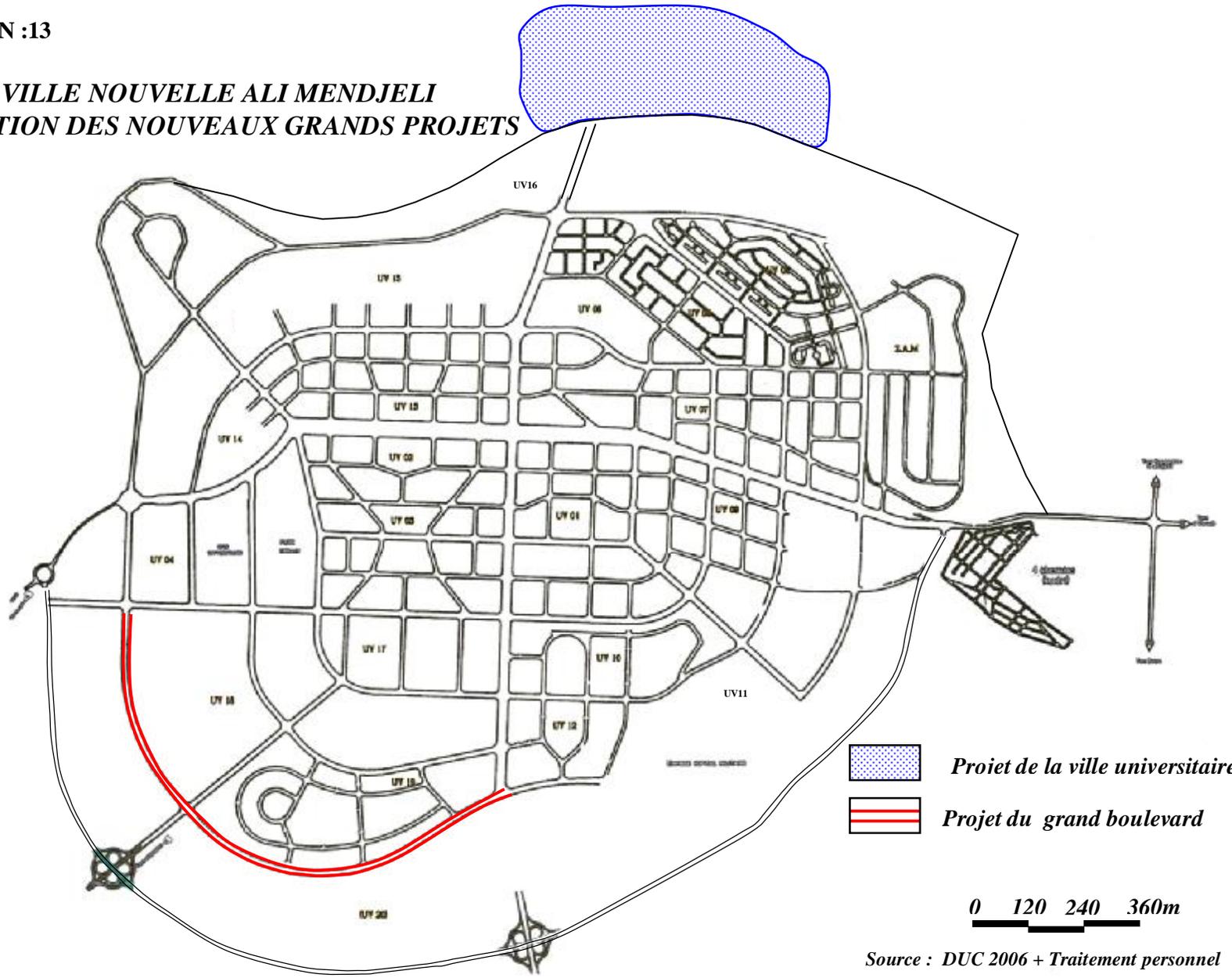
**STRUCTURE DE LA VILE NOUVELLE ALI MENDJELI**



Source : PUD 1982

Carte N :13

**VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI**  
**SITUATION DES NOUVEAUX GRANDS PROJETS**



-  *Projet de la ville universitaire*
-  *Projet du grand boulevard*

0 120 240 360m

Source : DUC 2006 + Traitement personnel

**Tableau N°03 : Classification des activités commerciales selon leurs type de commerce**

Type de commerce	Activité commerciale	Nombre	%
<b>Commerce pur</b>	Alimentation générale	134	54.69%
	Quincaillerie	28	11.43%
	Meubles	19	7.76%
	Librairie	17	6.94%
	Pâtisserie	14	5.71%
	Viande congelé	12	4.90%
	Électro-ménager	9	3.67%
	Vêtements et chossures	5	2.04%
	Pâtisserie traditionnel	3	1.22%
	Boucherie	3	1.22%
	Boulangerie	1	0.41%
	<b>total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>
	<b>Le % par rapport au total</b>	<b>59.90%</b>	
<b>Services</b>	Cafête	40	29.63%
	Taxi-phone	26	19.26%
	Fast-food	24	17.78%
	Restaurant	16	11.85%
	Pharmacie	11	8.15%
	Salle des jeux	8	5.93%
	Fonction libérale	4	2.96%
	Agence immobilière	2	1.48%
	Auto école	2	1.48%
	Douche	2	1.48%
	<b>total</b>	<b>135</b>	<b>100%</b>
	<b>Le % par rapport au total</b>	<b>33.01%</b>	
<b>Artisanats</b>	Coiffeur d'homme	13	44.83%
	Coiffeur femme	10	34.48%
	Photographe	4	13.79%
	sérurier	2	6.90%
	<b>total</b>	<b>29</b>	<b>100%</b>
<b>Le % par rapport au total</b>	<b>7.09%</b>		
<b>Total</b>		<b>409</b>	<b>100%</b>

Source: Enquête personnelle Mars 2006

## **RESUME**

La ville nouvelle Ali Mendjeli peut être considérée jusqu'à présent comme étant le premier et l'unique exemple d'une ville nouvelle. Elle est située sur le plateau de Ain El Bey à une quinzaine de kilomètres au sud de la ville de Constantine. Elle a connu plusieurs phases durant sa concrétisation (de la conception jusqu'à la réalisation).

L'étude de l'historique de la ville a permis d'identifier tous les acteurs intervenant dans son étude, sa création et sa construction, notamment dans la production de l'habitat, ainsi que le degré de leur participation dans le projet urbain. La coopération et la collaboration ou bien leur absence entre les différents acteurs concourant à la réalisation de cette ville a abouti à des transformations et des modifications de l'image initiale de la ville : la taille, la forme, le programme, la fonction... s'en ressentent. C'est en terme de gouvernance qu'elles ont été analysées.

La gouvernance qui est la coordination entre plusieurs acteurs, institutionnels, publics et privés, citoyens est un mode défini et à définir de la prise de décision. Cette nouvelle notion est présentée également comme une nouvelle méthode et une formule de gestion des métropoles et des grandes villes afin de résoudre leurs problèmes.

Cette ville nouvelle a pu en une décennie sortir de terre pour devenir une réalité tangible au prix de différentes modalités et pratiques de gouvernance urbaine dont l'autorité locale est l'acteur pièce maîtresse.

Inexistante et donc non répertoriée dans les statistiques de l'ONS lors du RGPH de 1998, elle compterait à la fin de 2006 plus de 60 000 habitants avec un parc de 14 154 logements achevés et 11 093 logements en cours de réalisation. En outre elle dispose des équipements qui sont nécessaires à son fonctionnement interne.

## **MOTS CLES**

Gouvernance urbaine- ville nouvelle- unité de voisinage- quartier - acteurs- transformation- métropole - projet urbain- équipements- services- logement – urbanisation- aire urbaine.

## **SUMMARY**

The new city Ali Mendjeli can be considered until now as being the first and the single example of a new city. It is located on the plate of Ain El Bey at about fifteen kilometers at the south of the town of Constantine. It knew several phases during its concretization (of the design until the realization).

The study of the history of the city made it possible to identify all the actors intervening in his study, its creation and its construction, in particular in the production of the habitat, as well as the degree of their participation in the urban project. The co-operation and collaboration or their absences enter the various actors contributing to the realization of this city led to transformations and modifications of the initial image of the city: the size, the form, the program, the function... felt some. It is in term of governorship that they were analyzed.

The governorship which is coordination between several actors, institutional, public and private, citizens are a definite mode and to define decision-making. This new concept is also presented like a new method and a formula of management of the metropolises and large cities in order to solve their problems.

This new city could in one decade leave ground to become a tangible reality at the price of various methods and practical of urban governorship whose local authority is the actor centre piece.

Non-existent and thus not indexed in the statistics of the ONS at the time of the RGPH of 1998, it would count at the end of 2006 more than 60.000 inhabitants with a park of 14.154 completed residences and 11.093 residences under development. Moreover it has the equipment which is necessary to its working procedure.

## **KEY WORD**

Urban governorship- city new - unit of vicinity- district – actors- transformation- metropolis - urban project- equipment- services- housing – urbanization- urban surface.

## المُلخَص

تعتبر مدينة علي منجلي أول نموذج لمدينة جديدة إلى حد الآن، و هي تقع على هضبة عين الباي، على بعد 15 كلم جنوب مدينة قسنطينة.مرت هذه المدينة بعدة مراحل خلال إنشائها.

من خلال دراسة تاريخ هذه المدينة، تمكنا من معرفة واكتشاف كل المتعاملين والفاعلين الذين ساهموا في دراستها، بنائها وإنشائها، و خاصة في الإنتاج السكني. وكذلك درجة مساهمتهم في المشروع الحضري. إذ أن التعاون أو عدمه بين كل هؤلاء المتعاملين في إنشاء وإنجاز هذه المدينة أدى إلى ظهور عدة تحولات وتعديلات للصورة الأولى للمدينة من حيث: الحجم، الشكل، البرنامج، الوظيفة... الخ، دون إدراك أو تخطيط سابق. وقد تم تحليل كل هذه التحولات والتغييرات في إطار الحكم الراشد.

الحكم الراشد يعني التعاون والربط بين مختلف المتدخلين والفاعلين العموميين، الخواص والمواطنين، فهو أسلوب جديد لشرح وتحديد الحكم أو القرار. هذا المفهوم الجديد يعتبر كطريقة جديدة لتسيير المدن الكبرى أو المدن المتروبولية وحل مشاكلها.

هذه المدينة الجديدة استطاعت في عشرية واحدة أن تتحقق وتنجز لتصبح مجسدة على أرض الواقع في إطار الحكم الراشد الحضري. غير أنها غير محصاة وغير موجودة في سجلات وإحصائيات المركز الوطني للإحصاء خلال آخر إحصاء (1998)، إلا أنها احتوت في آخر سنة 2006 على حوالي 60 000 ساكن و 14 154 سكن منجز و 11 093 سكن في طريق الإنجاز، و كذا التجهيزات الضرورية.

## الكلمات الكاشفة

الحكم الراشد الحضري- المدينة الجديدة- وحدة الجوار- الحي- الفاعلون- التحولات- متروبول- المشروع الحضري- التجهيزات- الخدمات- السكن- التعمير- المجال الحضري.